

Co je nového v právní úpravě víceprací (II)



Author: Josef Černošlávek | Published: 23.03.2016

V NOZ jinak i nadále převažují ustanovení, která chrání objednatel před nekontrolovaným zvyšováním ceny díla v důsledku víceprací. Jednou z výjimek je však § 2620, odst. 2, podle kterého platí, že nastane-li zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje, může soud podle svého uvážení rozhodnout o spravedlivém zvýšení ceny za dílo, anebo o zrušení smlouvy a o tom, jak se strany vypořádají. Zmíněné „mimořádné nepředvídané okolnosti podstatně ztěžující dokončení díla“ se označují též jako hardship (těžkosti). Aby tedy zhotovitel dosáhl v daném případě zvýšení ceny díla, musel by objednatel zažalovat a následně před soudem prokázat, že nastala zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která dokončení díla podstatně ztěžuje. Toto právo na zvýšení ceny díla soudem však zhotovitel mít nebude, pokud ve smlouvě převzal nebezpečí změny okolností, nebo pokud by požadoval zvýšení ceny díla na základě okolnosti, o níž předem prohlásil, že nenastane.

Skryté překážky

Potřeba víceprací někdy vyplyne také ze skrytých překážek v místě, kde se dílo provádí; častým případem jsou třeba neočekávané geologické podmínky staveniště nebo potřeba zvýšeného vyztužení starých rekonstruovaných budov. Této situace se týká § 2627 NOZ, který stanoví následující:

(1) zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky týkající se místa, kde má být dílo provedeno, znemožňující provést dílo dohodnutým způsobem, oznámí to bez zbytečného odkladu objednateli a navrhne mu změnu díla. Do dosažení dohody o změně díla může jeho provádění přerušit;

(2) nedohodnou-li se strany na změně smlouvy v přiměřené lhůtě, může kterákoli z nich od smlouvy odstoupit. Zhotovitel má právo na cenu za část díla provedenou do doby, než překážku mohl při vynaložení potřebné péče odhalit. Právě zmíněné ustanovení tedy dává zhotoviteli určitá práva v případě výskytu skrytých překážek v místě stavby, avšak nevyplývá z něj, že by měl zhotovitel automaticky nárok na zaplacení ceny víceprací způsobených těmito překážkami. Šance zhotovitele na úhradu ceny takových víceprací se ještě snižuje, pokud ve smlouvě o dílo prohlásí, že se seznámil s místem stavby a že garantuje provedení díla za cenu uvedenou ve smlouvě.

Méněpráce jsou poměrně časté

Pro práce, které oproti dílu popsanému ve smlouvě o dílo nakonec ve skutečnosti nejsou provedeny, se ve stavebnictví vžil označení méněpráce. Tento výraz zní snad ještě hůře než vícepráce, nicméně týká se

situace v praxi poměrně časté. Stejně jako bývalý obchodní zákoník, obsahuje NOZ rovněž ustanovení týkající se méněprací, a to v § 2614, který zní takto: „Dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na omezení rozsahu díla a neujednají-li důsledky pro výši ceny, zaplatí objednatel cenu upravenou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla.“ Snížení ceny díla o hodnotu méněprací tedy NOZ umožňuje celkem snadno, zatímco při prosazování nároku na zvýšení ceny to má zhotovitel o dost těžší.

Je třeba říci, že úprava smlouvy o dílo obsažená v současném NOZ není příliš vhodná pro velké stavby, které přitom podrobnou úpravu celé řady záležitostí vyžadují především. Lepší to nebylo ani v předchozím občanském a obchodním zákoníku. Celá řada otázek, které působí na stavbách problémy, zde není dostatečně upravena a vícepráce jsou právě jednou z takových oblastí. Stejně jako bývalý obchodní zákoník, také NOZ obsahuje ustanovení, která na první pohled budí zdání, že řeší nároky z víceprací (§ 2612 a § 2622 NOZ). Tato ustanovení se však v praxi příliš neuplatní, protože se vztahují na poměrně výjimečné situace, kdy je cena díla určena jen odhadem nebo kdy je u rozpočtu přiloženého ke smlouvě uvedeno, že se nezaručuje jeho úplnost.

Vícepráce ve smlouvě o dílo

Řešením je, aby strany měly vlastní a podrobnou smlouvu o dílo, která bude upravovat nejen vícepráce, ale i mnoho dalších oblastí, k nimž NOZ mlčí. Pokud jde o úpravu víceprací, mohla by smlouva o dílo stanovit např. toto:

- definici víceprací (tj. co se považuje za vícepráce.);
- jaké nároky má zhotovitel v důsledku víceprací (zejména nárok na zvýšení ceny díla a na prodloužení doby pro dokončení díla), resp. za jakých dalších podmínek mu tyto nároky vzniknou;
- jak se vícepráce zdokumentují (např. ve změnových listech);
- kdo oznamuje komu potřebu víceprací, kdo provedení víceprací schválí.
- Podle jakých pravidel se stanoví zvýšení ceny díla v důsledku víceprací (mohou být např. použity jednotkové ceny z rozpočtu přiloženému ke smlouvě);
- kdy se má za to, že zhotovitel byl předem povinen odhalit potřebu víceprací (v důsledku čehož mu pak nevznikne nárok na zvýšení ceny díla);
- jak se bude postupovat, pokud objednatel provedení víceprací neschválí, avšak zhotovitel bude trvat na nutnosti jejich provedení (zde je možnost dohodnout si pravidla pro zrychlené rozhodčí řízení přímo na stavbě obdobně, jako je to v podmínkách FIDIC).

Úprava nároku vyplývajících z víceprací se přitom jistě bude lišit v závislosti na tom, zda smlouvu předkládá objednatel či zhotovitel. Zatímco pro objednatele je výhodné, aby byly zhotovitelovy nároky z víceprací co nejvíce formalizovány a vázány na splnění co největšího počtu podmínek, v zájmu zhotovitele naopak bude, aby smlouva obsahovala ustanovení o neformálním a rychlém schvalování víceprací a nároků z nich vyplývajících (např. ve změnových listech či ve stavebním deníku). Z hlediska zhotovitele bude ideální ustanovení, které mu zajistí nárok na zaplacení ceny víceprací i v případě, že během výstavby dojde k dohodě o provedení víceprací, ale nikoliv o jejich ceně - zhotovitel by pak měl podle smlouvy nárok na úhradu za provedené vícepráce např. ve výši určené konkrétním znalcem, který by cenu víceprací stanovil dle jednotkových cen v nabídkovém rozpočtu díla.

Vícepráce a veřejné zakázky

Hovoříme-li o vícepracích, musíme zmínit také návrh zákona o výběrových řízeních, který je nyní projednáván v Parlamentu ČR. Tento zákon má do českého práva implementovat novou Směrnici EU č.

2014/24/EU o zadávání veřejných zakázek a měl by při dodržení určitých podmínek umožnit u stavebních zakázek zvýšení ceny díla až o 50% (na rozdíl od nynějšího Zákona o veřejných zakázkách, u něhož je tento limit v současnosti 30 %). Jednou ze zásadních podmínek pro umožnění takto vysokého nárůstu ceny je, že potřebu víceprací nemohl předvídat ani zadavatel jednající s řádnou péčí. V návrhu zákona tedy zůstal zachován požadavek obsažený v § 23, odst. 7, písm. a) nynějšího zákona o veřejných zakázkách. Protože je zákon o výběrových řízeních v současnosti předmětem bouřlivé diskuse v Poslanecké sněmovně, není jisté, jak bude nakonec vypadat jeho konečné znění.

Závěrem bych chtěl vyslovit přání, aby se české soudy oprostily od formalistického přístupu při posuzování víceprací a začaly rozlišovat mezi situacemi, kdy je spravedlivé, aby tíhu nákladů na vícepráce nesl zhotovitel a kdy by naopak měl tyto náklady hradit objednatel. Vyskytují se totiž situace, kdy po zhotoviteli skutečně nelze spravedlivě požadovat, aby náklady na vícepráce nesl ze svého - tak je tomu zejména v případě, že si strany na stavbě neformálně dohodnou provedení nějakého nového stavebního prvku a objednatel za něj pak odmítá zaplatit. Naproti tomu jsou případy, kdy zhotovitel nezahrne do nabídkového rozpočtu cenu určitých výkonů (a to buď záměrně, nebo z nedbalosti) a díky nízké nabídkové ceně pak získá zakázku, kterou by při objektivním ocenění díla jinak nezískal. Ztrátovost zakázky se pak snaží vykompenzovat tlakem na úhradu víceprací. Pak bude jisté spravedlivé, aby dodatečné náklady na vícepráce šly k tíži zhotovitele.

Autor je advokátem a společníkem advokátní kanceláře Üрге & Černoahlávek, která byla založena v roce 1998. Ve své právní praxi se zaměřuje na spory ze smlouvy o dílo ve stavebnictví, právní vztahy k nemovitostem, korporátní právo, rozhodčí řízení a obchodní i občanské právo obecně. Josef Černoahlávek je zároveň rozhodcem Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR a je zapsán také jako rozhodce u Mezinárodního rozhodčího soudu při obchodní komoře Rakouska ve Vídni. Další informace o Advokátní kanceláři Üрге & Černoahlávek lze nalézt na stránkách www.ur.cer.cz.

23.03.2016 08:00, Josef Černoahlávek