

Smluvní pokuta ve stavební smlouvě o dílo

Součástí většiny smluv o dílo jsou také ustanovení o smluvní pokutě. Smluvní pokuta je efektivní nástroj, jak donutit druhou stranu, aby dělala, co dělat má, tj. aby zhotovitel dokončil své dílo včas a aby objednatel za dílo včas zaplatil.

Jestliže jedna ze stran začne vůči druhé uplatňovat nárok na zaplacení smluvní pokuty, je to zárodek budoucího konfliktu. Častá je situace, kdy se objednateli z nějakého důvodu nechce zaplatit celou cenu díla a hledá, zda sám nemá za zhotovitelem nějakou pohledávku, kterou by mohl započítat proti jeho pohledávce na zaplacení ceny díla. Obvyklým příkladem takové pohledávky je pak pohledávka na zaplacení smluvní pokuty za pozdní dokončení díla či za jiné porušení smlouvy. Základní ustanovení, které smluvní pokutu v podstatě definuje, je obsaženo v § 2048 občanského zákoníku (dále jen „OZ“):

„§ 2048 OZ

Ujednají-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém.“

Za co se smluvní pokuta platí

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že smluvní pokutu lze ujednat jen pro případ porušení určité povinnosti jednou ze stran. Aby bylo ustanovení o smluvní pokutě platné, je tedy nejdříve nutné,

aby byla ve smlouvě přesně definována povinnost, při jejímž porušení bude jedna ze stran povinna pokutu zaplatit. Tato povinnost musí být přitom definována konkrétně; nestačí například obecně konstatovat, že „za podstatné porušení povinností obsažených v této smlouvě zaplatí zhotovitel smluvní pokutu v určité výši 10 000 Kč“.

Typickými příklady povinností sankcionovaných smluvní pokutou ve smlouvě o dílo jsou povinnost objednatele zaplatit řádně a včas cenu díla a povinnost zhotovitele dokončit a předat dílo včas objednateli. Ve smlouvách o dílo se však setkáváme i s celou řadou dalších smluvních pokut, jako jsou například pokuty za porušení zhotovitelem povinností:

- dokončit určitou část díla v určité lhůtě,
- odstranit vady díla v určité lhůtě,
- dodržovat předpisy BOZP či jiné obecně závazné právní předpisy,
- řádně vést stavební deník a mít jej kdykoliv k dispozici na staveništi,
- nezadávat provedení části díla subdodavatel, který nebyl objednatelem předem schválen (obsahuje-li smlouva ustanovení, podle kterého je zhotovitel oprávněn používat jen subdodavatele schválené objednatelem),
- účastnit se kontrolních dnů stavby,

- plnit určité informační povinnosti vůči objednateli.

Jedná se tedy většinou o povinnosti zhotovitele, což je logické, protože je to právě zhotovitel, na jehož bedrech spočívá provedení stavby.

Druhy smluvních pokut

Smluvní pokutu lze sjednat různými způsoby v závislosti na tom, jaká povinnost má být touto pokutou sankcionována (slovy občanského zákoníku „utvrzena“). Nejčastější jsou smluvní pokuty sjednané:

- a) jednorázovou pevnou částkou (například pokuta 100 000 Kč za použití subdodavatele nechtěného objednatelem),
- b) určitou částkou za den či jinou časovou jednotku (například pokuta 1000 Kč za každý den, kdy na stavbě nebyl k dispozici stavební deník),
- c) určitým procentem z ceny či jiné hodnoty (například pokuta 0,05 % denně z částky, s jejímž zaplacením je objednatel v prodlení).

U porušování povinností, které trvá delší dobu, je vhodné, aby také výše pokuty byla závislá na době tohoto porušování – to se týká zejména prodlení objednatele s provedením platby nebo prodlení zhotovitele s dokončením díla či odstranění vady. V těchto případech lze doporučit způsob stanovení pokuty uvedený pod písm. b) a c). Je zároveň v zájmu toho, kdo by měl pokutu platit, aby prosadil ve smlouvě maximální limit pro výši takové pokuty, neboť její narůstání nemůže trvat do nekonečna (setkáváme se například s limitem 10 % z ceny díla).

Podle § 2049 OZ zaplacení smluvní pokuty nezabývá dlužníka povinností splnit dluh smluvní pokutou utvrzený. Jestliže tedy zhotovitel musel zaplatit smluvní pokutu za neodstranění vady díla ve sjednané lhůtě, není tím zbaven povinnosti tuto vadu odstranit.

Je třeba dát si také pozor na to, aby ujednání o smluvní pokutě bylo dostatečně určité. Setkáváme se např. s případy, kdy byla dohodnuta pokuta za prodlení s dokončením určité etapy díla ve výši dejme tomu 0,5 % z ceny této etapy denně. Při výpočtu smluvní pokuty pak ale vznikne spor o to, co se přesně rozumí etapou díla (to zejména v situaci, kdy je dílo rozděleno do různých částí podle různých kritérií) a jaká je cena konkrétní etapy (cena etapy se totiž v průběhu provádění díla může měnit). Než formulovat pravidla pro výpočet smluvní pokuty takto složitě, bývá někdy lepší stanovit výši pokuty konkrétní částkou za den.

Smluvní pokuta a náhrada škody

Občanský zákoník dále v § 2050 stanoví, že pokud je za porušení určité povinnosti stanovena



smluvní pokuta, nemá věřitel (tedy osoba oprávněná k zaplacení pokuty) právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Toto pravidlo by mohlo způsobit velké problémy poškozenému zejména ve stavebnictví, kde permanentně hrozí vznik velmi vysokých škod, které mohou být vyšší, než je smluvní pokuta. Běžným způsobem, jak se s tímto ustanovením vyrovnat, je zařadit do smlouvy větu typu: „Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody či jiné újmy v plné výši.“ Pokud je ve smlouvě obsažena tato věta, má osoba oprávněná ze smluvní pokuty právo jak na zaplacení pokuty, tak i na náhradu škody, která byla porušením povinnosti způsobena.

Nepřiměřeně vysoká smluvní pokuta a její snížení soudem (moderace)

Nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud moderovat, tj. snížit ji až do výše škody vzniklé porušením smluvní povinnosti, na kterou se pokuta vztahuje. Příslušné ustanovení je obsaženo v § 2051 OZ a zní takto: „*Nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením té povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. K náhradě škody, vznikne-li na ni později právo, je poškozený oprávněn do výše smluvní pokuty.*“ Soud může takto snížit smluvní pokutu jen na návrh dlužníka (tj. osoby povinné k zaplacení pokuty), tj. pokud jedna strana před soudem uplatní nárok na smluvní pokutu (ať už žalobou, nebo třeba jen kompenzační námitkou započtení); je tedy na plátcí pokuty, aby navrhl soudu její snížení.

V souvislosti s tím vzniká samozřejmě otázka, jaká smluvní pokuta se považuje za nepřiměřenou a jaká výše pokuty je ještě v pořádku. Ohledně toho existuje poměrně rozsáhlá, a ne zcela konzistentní judikatura Nejvyššího soudu. Například podle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 438/2005 ze dne 30. 5. 2007 je přiměřená smluvní pokuta ve výši 0,5 % denně, avšak existují i rozhodnutí, podle nichž je tato sazba pokuty již nepřiměřeně vysoká. Obecně lze říci, že hranice mezi nepřiměřeně vysokou a přiměřenou pokutou se nyní pohybuje kolem 0,5 % denně – tento názor zaujal Nejvyšší soud například v rozsudku sp. zn. 33 Cdo 156/2018 ze dne 18. 9. 2019, v němž se odkazuje také na celou řadu předchozích rozhodnutí, která považují sazbu smluvní pokuty 0,5 % denně za přiměřenou. Přiměřenost výše smluvní pokuty je však individuální a závisí na okolnostech každého případu; je třeba ji posuzovat s ohledem na význam a hodnotu zajišťované povinnosti.

Pravidla, podle nichž má soud při rozhodování o moderaci (snížení) smluvní pokuty postupovat, jsou nově shrnuta v rozsudku velkého senátu Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2273/2022 z 11. 1. 2023, z něhož cituji: „*Velký senát tedy uzavírá, že postup soudu při moderaci podle § 2051 o. z. lze rozlišit na následující fáze (kroky). V prvním kroku soud při využití interpretačních pravidel stanovených v § 555 a násl. o. z. nejprve zjistí, jakou funkci měla smluvní pokuta plnit. Poté se zabývá konkrétními okolnostmi s přihlédnutím ke zjištěné funkci smluvní pokuty. Zřetel přitom vezme na všechny okolnosti konkrétního případu, přičemž zohlední nejen okolnosti známé již v době sjednávání smluvní pokuty, nýbrž též okolnosti, které byly dány při porušení smluvní povinnosti, jakož i okolnosti nastalé později, mají-li v samotném porušení smluvní povinnosti původ (ty za splnění předpokladů uvedených v bodě 56). Na základě těchto okolností zodpoví otázku, zda výše smluvní pokuty je přiměřená vzhledem k věřitelským zájmům, které byly narušeny v důsledku porušení smluvní povinnosti a měly být smluvní pokutou chráněny. Dospěje-li soud v předchozím kroku k závěru, že smluvní pokuta není nepřiměřená, případně nepodaří-li se mu na základě provedeného dokazování objasnit rozsah následků porušené smluvní povinnosti ve sféře věřitele, aby mohl učinit právní závěr o nepřiměřenosti nároku ze smluvní pokuty, nemůže nárok věřitele na smluvní pokutu snížit. V opačném případě soud ve třetím kroku sníží smluvní pokutu na přiměřenou výši (spravedlivou in concreto) se zřetelem k těm funkcím, které má plnit, a s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti. Je přitom limitován výší škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.*“

Smluvní pokuta po odstoupení od smlouvy o dílo

Dojde-li k odstoupení od smlouvy o dílo, nemůže už na základě této (zaniklé) smlouvy žádat ze stran požadovat smluvní pokutu za dobu po odstoupení, protože spolu se smlouvou zanikla i právní povinnost, která byla pokutou utvrzena. Pohledávka na zaplacení smluvní pokuty za dobu do odstoupení však nezaniká a může být vymáhána v soudním řízení nebo samostatně postoupena jiné osobě. Jestliže tedy například objednatel odstoupí kvůli prodlení zhotovitele s dokončením díla od smlouvy o dílo, ve které byla sjednána pokuta například 1 000 Kč za každý den s prodlením s dokončením díla, nemůže již objednatel tuto pokutu požadovat za dobu po odstoupení od smlouvy. Smluvní pokutu za dobu do odstoupení od smlouvy ale vymáhat může. To vyplývá z ustanovení § 2005, odst. 2 OZ:

„*Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.*“

Smluvní pokuta a zápočet pohledávek

Započítávání pohledávky na smluvní pokutu je ve stavebnictví obecně častým jevem. Typická je situace, kdy zhotovitel uplatní vůči objednateli pohledávku na zaplacení ceny díla (často jde o pohledávku na zaplacení posledních dílčích faktur nebo zádržného) a objednatel proti této pohledávce započte svou pohledávku za zhotovitelem z titulu smluvní pokuty (obvykle jde o pokutu za pozdní dokončení díla). To pak umožní objednateli neplatit část ceny díla. Proti tomu postupu se zhotovitel často brání tak, že zpochybní objednatelovu pohledávku na smluvní pokutu (třeba tvrzením, že v prodlení nebyl, jelikož pozdní dokončení díla bylo způsobeno nedostatečnou součinností objednatele) a z toho pak vyvodí, že zápočet pohledávky na smluvní pokutu není možný na základě ustanovení § 1987 odst. 2 OZ. Podle zmíněného ustanovení k započtení není způsobilá pohledávka nejistá nebo neurčitá. Soud pak v řízení zjišťuje nejen existenci a výši zhotovitelovy pohledávky na zaplacení ceny díla, ale i to, zda má objednatel pohledávku na smluvní pokutu. Významné jsou přitom závěry rozhodnutí velkého senátu sp. zn. 31 Cdo 684/2020 z 9. 9. 2020, které obsahuje jak výčet znaků svědčících o tom, že započítávaná pohledávka je nejistá a neurčitá, tak i charakteristiky pohledávky svědčící o opaku.

Ustanovení o smluvní pokutě na první pohled vypadá jako celkem jednoduchá záležitost, ale jak vyplývá z výše uvedeného, skrývá v sobě mnoho úskalí. Proto je lepší právníkům svěřit nejen vymáhání smluvní pokuty, ale i formulaci ustanovení o pokutě už při sepisování smlouvy o dílo.

JOSEF ČERNOHLÁVEK

Ilustrační foto: iStock

Dr. Josef Černohlávek (1970) je advokát a rozhodce se specializací na stavební právo. Vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy a advokátem se stal roku 1996. Od roku 1998 provozuje vlastní advokátní praxi v rámci advokátní kanceláře AK Úrge & Černohlávek.*

Více na www.advokatcernohlavek.cz

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 OBCENĚ**
- **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 Úrge & Černohlávek

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