

STANOVENIE CENY, KTORÁ CHARAKTERIZUJE POROVNATEĽNÉ DIELO V MIESTE A ČASE

Príspevek XV. mezinárodní konference soudních znalců – Brno, leden 2006.

ABSTRAKT: *Problematika stanovenia ceny za porovnateľné stavebné dielo v mieste a čase súvisí hlavne s občianskoprávnym a obchodnoprávnym konaním, ako dôsledok vzniknutého sporu medzi objednávateľom „obstarávateľom“ a zhotoviteľom stavebného diela. Náročnosť takto stanovenej ceny môže byť rôzna a je závislá hlavne od kvalitatívneho spracovania zmluvných a iných dohôd, ďalej od podkladov a dokumentácie definujúcej predmet zmluvy, od spôsobu určenia ceny za dodávku stavebných prác apod. Pri stanovovaní takejto ceny sa môže znalec stretávať s rôznymi skutočnosťami vplývajúcimi na voľbu jedinečných postupov a metód stanovenia ceny za porovnateľné stavebné dielo, vychádzajúc zo skutočnosti dohodnutými zmluvnými stranami.*

USTANOVENIA ZÁKONOV SÚVISIACICH S CENOU

Ustanovenia zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách, v súvislosti s dohadovaním cien pri obstarávaní stavebného diela

Definícia ceny v zmysle §2 odstavec (1)

Cena je peňažná suma dohodnutá pri nákupe a predaji tovaru alebo vytvorená na ocenenie tovaru na iné účely. Za cenu podľa tohto zákona sa považuje aj tarifa.

Ekonomicky oprávnené náklady v zmysle §2 odstavec (3a)

Ekonomicky oprávnenými nákladmi sa rozumejú náklady na obstaranie zodpovedajúceho množstva priameho materiálu, mzdové a ostatné osobné náklady a v prípade platného systému regulácie miezd len tie, ktoré tomuto systému zodpovedajú, technologicky nevyhnutné ostatné priame a nepriame náklady a náklady obehu. Pri posudzovaní ekonomicky oprávnených nákladov sa vychádza z vývoja obvyklej úrovne týchto nákladov v porovnateľných ekonomických podmienkach s prihliadnutím na osobitosti daného tovaru.

Primeraný zisk v zmysle §2 odstavce (3b)

Primeraným ziskom sa rozumie zisk vychádzajúci z vývoja obvyklého podielu zisku tuzemského tovaru na ekonomicky oprávnených nákladoch s prihliadnutím na kvalitu tovaru, obvyklé riziko výroby alebo obehu a vývoj dopytu na trhu.

Dohoda o cene v zmysle §3 odstavce (1–3)

Dohoda o cene je dohoda o výške ceny alebo dohoda o spôsobe, akým sa cena vytvorí, s podmienkou, že tento spôsob cenu dostatočne určuje. Dohoda o cene vznikne aj tým, že kupujúci zaplatí cenu tovaru vo výške požadovanej predávajúcim.

Pri dohadovaní ceny je záväzné vymedzenie tovaru názvom,

prípadne aj číselným kódom colného sadzovníka alebo číselným kódom podľa osobitného predpisu, jednotkou množstva, kvalitatívnymi a dodacími podmienkami alebo inými podmienkami dohodnutými dohodou strán (ďalej len „dohodnuté podmienky“).

Súčasťou ceny tovaru vymedzeného dohodnutými podmienkami môžu byť úplne alebo sčasti náklady na obstaranie, spracovanie, obeh tovaru a zisk. Súčasťou ceny je aj daň z pridanej hodnoty, príslušná spotrebná daň a pri dovážanom tovare aj clo a iné platby vyberané v rámci uplatňovania nesadzobných opatrení ustanovené osobitnými predpismi. Predávajúci na požiadanie cenových orgánov spracúva a predkladá kalkuláciu nákladov a zisku v rozsahu, ktorý ustanoví Ministerstvo financií Slovenskej republiky všeobecne záväzným právnym predpisom.

Takže v súlade s uvedenými ustanoveniami zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách ako aj vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách, sa cena stavebných prác dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho. Ceny stavebných prác, vykonávaných na základe zmluvných vzťahov nie sú regulované s výnimkou tých, ktoré sú financované z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, z prostriedkov poskytnutých na základe štátnych záruk a z prostriedkov subjektov, na ktoré sa vzťahuje regulácia cien prirodzených monopolov.

Zmluva o dielo v zmysle Obchodného zákonníka 513/1991 Zb. (výber článkov)

Zmluva o dielo § 536

Zmluvou o dielo sa zaväzuje zhotoviteľ vykonať určité dielo a objednávateľ sa zaväzuje zaplatiť cenu za jeho vykonanie.

Dielom sa rozumie zhotovenie určitej veci, pokiaľ nespadá pod kúpnu zmluvu, montáž určitej veci, jej údržba, vykonanie dohodnutej opravy alebo úpravy určitej veci alebo hmotne zachytený výsledok inej činnosti. Dielom sa rozumie vždy zhotovenie, montáž, údržba, oprava alebo úprava stavby alebo jej časti.

Cena musí byť v zmluve dohodnutá alebo v nej musí byť aspoň určený spôsob jej určenia, ibaže strany v zmluve prejavia vôľu uzavrieť zmluvu aj bez tohto určenia

Zmluva o dielo patrí do skupiny kontraktov, pre ktorý nie je predpísaná písomná forma. Pokiaľ nie je v zmluve stanovená dohodnutá cena alebo aspoň určený spôsob jej určenia a ani zo strany zmluvných strán nie je v zmluve prejavovaný záujem uzavrieť zmluvu bez určenia ceny, v takomto prípade zmluva o dielo nemôže byť uzavretá.

Vykonanie diela § 537, § 538

Zhotoviteľ je povinný vykonať dielo na svoje náklady a na svoje nebezpečenstvo v dojednanom čase, inak v čase primeranom s prihliadnutím na povahu diela. Ak zo zmluvy alebo z povahy diela nevyplýva niečo iné, môže zhotoviteľ vykonať dielo ešte pred dojednaným časom.

Objednávateľ je povinný vykonať dielo prevziať

Pri vykonávaní diela postupuje zhotoviteľ samostatne a nie je pri určení spôsobu vykonania diela viazaný pokynmi objednávateľa, ibaže sa výslovne zaviazal plniť ich.

Zhotoviteľ diela môže poveriť jeho vykonaním inú osobu, ak zo zmluvy alebo z povahy diela nevyplýva nič iné. Pri vykonávaní diela inou osobou má zhotoviteľ zodpovednosť, akoby dielo vykonával sám.

Cena za dielo v zmysle § 546

Objednávateľ je povinný zhotoviteľovi zaplatiť cenu dohodnutú v zmluve alebo určenú spôsobom určeným v zmluve. Ak nie je cena takto dohodnutá alebo určiteľná a zmluva je napriek tomu platná (§ 536 ods. 3), je objednávateľ povinný zaplatiť cenu, ktorá sa obvykle platí za porovnateľné dielo v čase uzavretia zmluvy za obdobných obchodných podmienok.

Cena, ktorú má objednávateľ zaplatiť za dielo aj spôsob, ktorým sa má platenie uskutočniť (platobné podmienky) sú zvyčajne dojednané v zmluve. Zákon umožňuje dohodu o uzavretí zmluvy o dielo aj bez určenia ceny, umožňuje dohodu o spôsobe jej určenia, ak strany v zmluve vyjadria zhodnú vôľu uzavrieť zmluvu bez stanovenia ceny. V týchto prípadoch je objednávateľ povinný zaplatiť cenu, ktorá sa obvykle platí za porovnateľné dielo (s rovnakými alebo obdobnými vlastnosťami) v dobe uzavretia zmluvy za obdobných obchodných podmienok (platobné podmienky, miesto vykonávania diela, doba plnenia, náročnosť vykonávania diela), takzvaná všeobecná cena.

Výška ceny určená v zmluve, musí byť v súlade so všeobecne záväznými predpismi o cenách v zmysle § 758 obchodného zákonníka, inak vzniká povinnosť platiť cenu alebo odplatu vo výške najviac prípustnej podľa týchto predpisov.

Cena podľa rozpočtu §547

Na výšku ceny nemá vplyv, že cena bola určená na základe rozpočtu, ktorý je súčasťou zmluvy alebo ho objednávateľovi oznámil zhotoviteľ do uzavretia zmluvy.

Ak však bola cena určená na základe rozpočtu, ohľadne ktorého zo zmluvy vyplýva, že sa nezaručuje jeho úplnosť, môže sa zhotoviteľ domáhať primeraného zvýšenia ceny, ak sa pri vykonávaní diela objaví potreba činností nezahrnutých do rozpočtu, pokiaľ tieto činnosti neboli predvídateľné v čase uzavretia zmluvy.

Ak cena bola určená na základe rozpočtu, ktorý sa podľa zmluvy považuje za nezáväzný, môže sa zhotoviteľ domáhať, aby sa určilo zvýšenie ceny o sumu, o ktorú nevyhnutne prevýši náklady účelne vynaložené zhotoviteľom, náklady zahrnuté do rozpočtu.

Ak objednávateľ nesúhlasí so zvýšením ceny, určí jej zvýšenie súd na návrh zhotoviteľa.

Objednávateľ môže bez zbytočného odkladu odstúpiť od zmluvy, ak zhotoviteľ požaduje zvýšenie ceny podľa odsekov 2 a 3 o sumu, ktorá presahuje o viac ako 10% cenu určenú na základe rozpočtu. V tomto prípade je objednávateľ povinný nahradiť zhotoviteľovi časť ceny zodpovedajúcu rozsahu čiastočného vykonania diela podľa rozpočtu.

Zhotoviteľovi zaniká nárok na určenie zvýšenia ceny podľa odsekov 2 a 3, ak neoznámí potrebu prekročenia rozpočtovanej sumy a výšku požadovaného zvýšenia ceny bez zbytočného odkladu po tom, čo sa ukázalo, že je nevyhnutné prekročenie ceny, ktorá bola určená na základe rozpočtu.

Jednostranná zmena ceny (obchodný zákonník predpokladá možnosť jednostrannej zmeny ceny diela):

- ak sa cena určila na základe rozpočtu, ktorý zo zmluvy nemal zaručenú úplnosť a vyššie náklady boli spôsobené potrebami činnosti, ktoré neboli v čase uzavretia zmluvy predvídateľné a zhotoviteľ uplatní tento svoj nárok u objednávateľa bez zbytočného odkladu po tom, čo sa ukázala nevyhnutnosť zmeny spolu s oznámením požadovaného zvýšenia. Ak objednávateľ prejaví pochybnosti s požadovaným zvýšením ceny, je zhotoviteľ povinný preukázať zvýšenie nákladov,
- ak sa cena určila na základe rozpočtu, ktorý strany v zmluve nepovažovali za záväzný, prekročenie nákladov bolo nevyhnutné a účelné a zhotoviteľ uplatní svoj nárok na objednávateľa bez zbytočného odkladu po tom, čo sa ukázala nevyhnutnosť zmeny spolu s oznámením požadovaného zvýšenia.

Označenie rozpočtu za nezáväzný využíva zhotoviteľ predovšetkým v období zvyšovania cenovej hladiny. Musí však preukázať, že došlo k zvýšeniu cien práve u vstupov, ktoré musel nevyhnutne použiť pri vykonávaní diela.

Určenie ceny súdom

Ak objednávateľ nesúhlasí s cenou stanovenou jednostranne zhotoviteľom, tento má nárok obrátiť sa na súd so žiadosťou o rozhodnutie vo veci určenia ceny.

Odstúpenie objednávateľa od zmluvy

Objednávateľ má nárok na odstúpenie od zmluvy a to v prípade, že požadované zvýšenie ceny zhotoviteľom presahuje o viac ako o 10% cenu určenú na základe rozpočtu. Nárok zaniká jeho neuplatnením v lehote „bez zbytočného odkladu“.

§ 548

Objednávateľ je povinný zaplatiť zhotoviteľovi cenu v čase dojednanom v zmluve. Pokiaľ zo zmluvy alebo z tohto zákona nevyplýva niečo iné, vzniká nárok na cenu vykonaním diela.

Ak zhotoviteľ odstúpil od zmluvy pre omeškanie objednávateľa a ak prekážka pre splnenie povinnosti objednávateľa nespočíva v okolnostiach vylučujúcich zodpovednosť (§ 374), patrí

zhotoviteli cena, na kterou má nárok na základe zmluvy. Od tejto ceny sa však odpočíta to, čo zhotoviteľ ušetril nevykonaním diela v plnom rozsahu.

§ 549

Ak sa strany po uzavretí zmluvy dohodnú na obmedzení rozsahu diela a ak nedojednávajú jeho dôsledky na výšku ceny, je objednávateľ povinný zaplatiť len cenu primerane zníženú; ak sa týmto spôsobom dohodnú na rozšírení diela, je objednávateľ povinný zaplatiť cenu primerane zvýšenú.

Ak sa strany po uzavretí zmluvy dohodnú na zmene diela a ak nedojednávajú jej dôsledky na výšku ceny, je objednávateľ povinný cenu zaplatiť zvýšenú alebo zníženú s prihliadnutím na rozdiel v rozsahu potrebnej činnosti a v účelných nákladoch spojených so zmeneným vykonávaním diela.

Spôsob zmeny zmluvy

Zmena zmluvy ohľadom rozšírenia alebo zúženia rozsahu diela, príp. celkovej zmeny diela je možná len na základe dohody strán, nie je možná na základe jednostranných právnych úkonov. Strany by sa mali pri zmene rozsahu diela alebo zmene predmetu diela dohodnúť, ako sa táto skutočnosť prejaví na výške ceny za dielo. Ak tak neučinia, uplatní sa dispozitívna zákonná úprava, ktorá bude akceptovaná zmluvnými stranami, alebo na jej základe určí cenu súd, na základe návrhu ktorejkoľvek so zmluvných strán.

Zmluva o dielo v zmysle Občianskeho zákonníka 40/1964 Zb. (výber článkov)

Zmluva o dielo § 631

Zmluvou o dielo zaväzuje sa objednávateľovi ten, komu bolo dielo zadané (zhotoviteľ diela), že ho za dojednanú cenu vykoná na svoje nebezpečenstvo.

Zmluva o dielo vznikne akonáhle sa účastníci dohodnú ne jej podstatných náležitostiach, ktorými sú:

- charakteristika diela (označenie predmetu diela, jeho rozsah),
- dohoda o odmene,
- dohoda o tom, že dielo bude zhotovené na nebezpečenstvo zhotoviteľa diela,
- dohoda o kvalite (akosti) diela,
- dohoda o čase jeho zhotovenia.

K platnosti zmluvy nie je predpísaná písomná forma, čo znamená, že môže byť uzavretá aj ústne a nedostatok písomnej formy ju nerobí neplatnou.

§ 634

Ak nie je výška ceny dojednaná zmluvou alebo ustanovená osobitnými predpismi, treba poskytnúť primeranú cenu.

Ak nie je dohodnuté inak, platí sa cena až po skončení diela. Ak sa však dielo vykonáva po častiach alebo ak vyžaduje vykonanie diela značné náklady, je ten, komu bolo zadané, oprávnený požadovať už počas vykonávania diela od objednávateľa primerané preddavky.

Pokiaľ sa cena neurčila dohodou alebo nie je stanovená cenovým predpisom, potom je potrebné poskytnúť primeranú cenu. Občiansky zákonník však v žiadnom ustanovení pojem

„primeraná cena“ nedefinuje. Primeraná cena je cena, ktorá sa obvykle platí za porovnateľné dielo v čase uzavretia zmluvy. Porovnateľné diela sú diela zrovnateľné svojimi rovnakými alebo obdobnými vlastnosťami. Pre posúdenie „obvyklej platnej ceny“ budú rozhodujúce: platobné podmienky, čas plnenia, obťažnosť prevedenia diela (náročnosť prác a výkonov) apod.

§ 635

Ak sa cena dohodla podľa rozpočtu, nesmie sa bez súhlasu objednávateľa zvýšiť. Práce a náklady do rozpočtu nezahrnuté možno účtovať iba vtedy, ak ich schválil objednávateľ písomne alebo ak práce dodatočne písomne objednal.

Ak v čase od uzavretia zmluvy do jej splnenia došlo k zmene cenového predpisu, podľa ktorého sa cena dohodla, je zhotoviteľ na to povinný objednávateľa bez meškania písomne upozorniť a oznámiť mu novú cenu.

Objednávateľ je oprávnený po oznámení novej ceny od zmluvy odstúpiť; ak bez zbytočného odkladu od zmluvy neodstúpi, je povinný zaplatiť zhotoviteľovi novú cenu, ibaže k zvýšeniu ceny došlo po prekročení dohodnutej doby vykonania diela.

Ak objednávateľ odstúpi od zmluvy, je povinný zaplatiť zhotoviteľovi sumu pripadajúcu na vykonanú prácu a vzniknuté náklady podľa pôvodne dohodnutej ceny, iba ak mal z čiastočného plnenia zmluvy majetkový prospech.

§ 636

Ak cenu pri uzavretí zmluvy nemožno dojednať pevnou sumou, musí sa určiť aspoň odhadom. Ak zhotoviteľ dodatočne zistí, že bude treba cenu určenú odhadom podstatne prekročiť, je povinný na to objednávateľa bez meškania písomne upozorniť a oznámiť mu novou určenú cenu; inak nemá právo za zaplatenie rozdielu v cene.

Objednávateľ je oprávnený po oznámení novou určenej ceny od zmluvy odstúpiť; ak od zmluvy odstúpi, je povinný zaplatiť zhotoviteľovi sumu pripadajúcu na vykonanú prácu a vzniknuté náklady podľa pôvodne určenej ceny, len pokiaľ mal z čiastočného plnenia zmluvy majetkový prospech. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo objednávateľa na náhradu škody.

Ak objednávateľ neodstúpi od zmluvy bez zbytočného odkladu, je povinný zaplatiť za poskytnutú službu novou určenú vyššiu cenu.

Pri úvahe či ide o „podstatné“ prekročenie ceny určenej odhadom alebo nie, je dôležitý pomer prevýšenia (rozdiel medzi cenou určenou odhadom a cenou novo určenou) k cene určenej odhadom, ktoré znamená významnú zmenu obsahu zmluvy, možno považovať spravidla prekročenie ceny určenej odhadom aspoň o 10 až 20 %.

§ 640

Ak dielo bolo zmarené náhodou pred časom splnenia, stráca zhotoviteľ nárok na odmenu.

Náhoda – náhodilá udalosť, ktorá nastala bez akéhokoľvek pričinenia ktorejkoľvek zo zmluvných strán (zhotoviteľa alebo objednávateľa).

Aby zhotoviteľ stratil nárok na odmenu zmarením diela náhodilou udalosťou musí k nej dôjsť pred dohodnutým časom splnenia diela. Keby dielo bolo zmarené náhodilou udalosťou v čase, kedy zhotoviteľ bol v omeškani s jeho splnením, zodpovedal by zhotoviteľ za škodu podľa zásady § 522 veta tretia. Okrem toho by bol povinný vrátiť poskytnuté zálohy a preddavky.

§ 641

Aj keď sa dielo nevykonalo, patrí zhotoviteľovi dojednaná cena, ak bol ochotný dielo vykonať a ak mu v tom zabránili okolnosti na strane objednávateľa. Je však povinný dať si započítať to, čo ušetril nevykonaním diela, čo zarobil inak alebo čo úmyselne zameškal zarobiť.

Ak zhotoviteľa zdržali vo vykonávaní diela okolnosti na strane objednávateľa, patrí mu za to primeraná náhrada.

Započítateľné položky sú:

- úspora u zhotoviteľa v dôsledku toho, že dielo nedokončil (materiál, energie, iných nákladov, najmä mzdových),
- zárobok (zisk) zhotoviteľa za čas, ktorý nemusel venovať dokončeniu diela, a z toho dôvodu pracoval na inej zákazke,
- ušlý zárobok zhotoviteľa, ktorý by dosiahol, ak by bol pracoval na inej zákazke, ale len za predpokladu, že by bol preukázaný úmysel zhotoviteľa.

Primeraná náhrada, jej rozsah, bude závisieť od „naviac“ vynaložených nákladov (na čas, mzdy apod.).

§ 642

Až do zhotovenia diela môže objednávateľ od zmluvy odstúpiť; je však povinný zaplatiť zhotoviteľovi sumu, ktorá pripadá na práce už vykonané, pokiaľ zhotoviteľ nemôže ich výsledok použiť inak, a nahradiť mu účelne vynaložené náklady.

Objednávateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak je zrejmé, že dielo nebude včas hotové alebo nebude vykonané riadne, a ak zhotoviteľ neurobí nápravu ani v poskytnutej primeranej lehote.

Ak je predmetom zmluvy zhotovenie nehnuteľnosti, bude nehnuteľnosť (stavba) od počiatku vo vlastníctve objednávateľa.

§ 877

Ceny, odplaty a iné peňažné plnenia, ktoré sú predmetom úpravy podľa tohto zákona a na ktoré sa vzťahuje všeobecne záväzný právny predpis o cenách, sa považujú za ceny podľa tohto predpisu.

Pokiaľ sa v tomto zákone používa pojem „všeobecne záväzný právny predpis o cenách“, rozumie sa tým zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách.

VŠEOBECNÉ SKUTOČNOSTI ROZHODUJÚCE PRI STANOVENÍ CENY CHARAKTERIZUJÚCEJ POROVNATELNÉ STAVEBNÉ DIELO V MIESTE A V ČASE

Účel, pre ktorý sa môže takýmto spôsobom stanovovať cena

Pre účely obchodno-právneho konania a to v prípade ak:

- v zmluve o dielo nie je určiteľná cena za dielo a zmluva je platná „Obchodný zákonník umožňuje uzavrieť zmluvu o dielo aj bez určenia ceny pokiaľ zmluvné strany takúto vôľu prejavia“,
- „v takomto prípade pri obchodno-právnom konaní môže byť na znalca vznesená požiadavka stanoviť cenu za porovnateľné stavebné dielo v mieste a čase“,
- v zmluve o dielo je nedostatočne určený spôsob určenia ceny,

- „v takomto prípade pri obchodno-právnom konaní môže byť na znalca vznesená požiadavka stanoviť cenu za porovnateľné stavebné dielo s prihliadnutím na časti dohôd zmluvných strán, ktoré dostatočne určujú spôsob určenia ceny“,
- dohodnutá cena za dielo je v rozpore z cenovými predpismi a s platnými právnymi predpismi (napr.: zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách, vyhl. MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách),
- „v takomto prípade pri obchodno-právnom konaní môže byť na znalca vznesená požiadavka upraviť cenu výkonov (stavebných prác a dodávok) v zmysle vyššie uvedených platných cenových predpisov apod.“,
- predmet plnenia nie je v súlade s rozsahom vykonaných prác (v takomto prípade je potrebné vyšpecifikovať súpis vykonaných prác, ktorý je v súlade s predmetom zmluvy a s týmito prácami súvisiace naviac práce „v závislosti od toho ako prípadný výkon naviac súvisiacich prác je dohodnutý v zmluve“ a súpis nesúvisiacich naviac prác vykonaných,
- dielo nebolo dokončené, na diele bola vykonaná len časť prác z akéhokoľvek dôvodu a cena za dielo bola stanovená napríklad ako celková cena bez jej bližšieho určenia (v takomto prípade je potrebné určiť rozsah vykonaných prác so stanovením ceny za ich dodanie) apod.

Pre účely občiansko-právneho konania „stanovuje sa primeraná cena – §634 Občianskeho zákonníka“ a to v prípade ak:

- ak v zmluve o dielo nie je výška ceny dojednaná alebo ustanovená osobitnými predpismi,
- v zmluve o dielo je nedostatočne určený spôsob určenia ceny,
- dohodnutá cena za dielo je v rozpore z cenovými predpismi a s platnými právnymi predpismi (napr.: zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách, vyhl. MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách),
- predmet plnenia nie je v súlade s rozsahom vykonaných prác,
- dielo nebolo dokončené, na diele bola vykonaná len časť prác z akéhokoľvek dôvodu a cena za dielo bola stanovená napríklad ako celková cena bez jej bližšieho určenia apod.

Pre iné účely ako napr.:

- pri poisťných udalostiach,
- ak zhotoviteľ spôsobí svojím konaním škodu, voči ktorej je poistený „zmluvný poisťný vzťah zhotoviteľ – poisťovňa“ (pre tento účel sa stanoví rozsah vykonaných prác, ktoré sú predmetom škody a stanoví sa ich cena),
- ak bola na diele spôsobená škoda bez zapríčinenia zhotoviteľa „zmluvný poisťný vzťah objednávateľ – poisťovňa“; v zmysle § 542 ods. 1 (obch. zák.) „ak zhotoviteľ zhotovuje vec u objednávateľa, na jeho pozemku, ktorý objednávateľ obstaral, objednávateľ znáša nebezpečenstvo škody na zhotovenej veci a je jej vlastníkom, ak zmluva neurčuje niečo iné.

Podklady pre stanovenie takejto ceny

Podkladom pre stanovenie ceny, ktorá ma charakterizovať porovnateľné stavebné dielo v mieste a čase sú:

Zmluva o dielo a jej jednotlivé náležitosti ako:

- Charakter objednávateľa. Dôležitou skutočnosťou je vedieť či sa jedná o právnickú alebo fyzickú osobu a v súvislosti s tým či bola zmluva uzavretá správne podľa občianskeho (fyzické osoby) príp. podľa obchodného zákonníka (právnické osoby). Ak je objednávateľom organizácia financovaná z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, z prostriedkov územno-správnych celkov, z prostriedkov poskytnutých na základe štátnych záruk apod. je potrebné skúmať či je zmluva a následne aj určenie ceny za dielo v súlade napríklad so zákonom NR SR 523/2003 Z.z. o verejnom obstarávaní apod.
- Predmet plnenia. Dôležitá je presná a jasná identifikácia predmetu plnenia ako napr. (jasná a presná identifikácia projektovej dokumentácie (prípadne iného podkladu), na základe ktorej sa dodávka stavebného diela vykonáva, a ktorá bola vecným podkladom pre stanovenie ponukovej ceny; identifikácia miesta realizácie; identifikácia rozsahu vykonávaných prác s prípadným odvolávkami na prílohu zmluvy prípadne na príslušnú dokumentáciu (prílohy – výkaz výmer, položkový rozpočet apod.).

V predmete zmluvy by mal byť riešený spôsob výkonu navyiac prác a spôsob akým bude určená cena za výkon takýchto prác:

- Spôsob plnenia predmetu zmluvy. Nedodržaním v tejto časti ustanovených podmienok zmluvy môže viesť k predčasnemu ukončeniu zmluvného vzťahu a k následnému určeniu ceny do ukončenia zmluvného vzťahu zrealizovaných stavebných prác.
- Platobné podmienky a spôsob platby. Dôležité je zo zmluvy identifikovať cenu za výkon prác, prípadne ju určiť na základe identifikácie spôsobu jej určenia „pokiaľ je takto cena určiteľná“. Pokiaľ je síce cena za dodanie diela zo zmluvy určiteľná ale nie je určený jej spôsob určenie, môže dôjsť pri predčasnom ukončení zmluvného vzťahu k potrebe stanoviť cenu za dodanie časti prác na nedokončenom „stavebnom“ diele a to stanovením ekonomicky oprávnených nákladov a primeraného zisku a samozrejme so zohľadnením ceny dohodnutej za dodanie celého diela (určiť cenový podiel rozostavaného diela k celkovej dohodnutej cene apod.
- Čas plnenia. Nedodržanie časových lehôt na dodanie stavebných prác môže viesť k predčasnemu ukončeniu zmluvného vzťahu a k následnému určeniu ceny do ukončenia zmluvného vzťahu zrealizovaných stavebných prác.
- Spôsob financovania. Nedodržanie podmienok financovania diela môže viesť k predčasnemu ukončeniu zmluvného vzťahu a k následnému určeniu ceny do ukončenia zmluvného vzťahu zrealizovaných stavebných prác.
- Zodpovednosť za škody.
- Prílohy. V predmete plnenia je dôležité presne a jasne identifikovať prílohy ako súčasť zmluvy o dielo. Môže to byť položkový rozpočet, výkaz výmer apod.

Objednávka na výkon stavebných prác:

- špecifikácia prác s rozsahom objednávaných prác (príp. s výkazom výmer),
- identifikácia objednávateľa,
- časové plnenie.

Dodatky k zmluve o dielo:

- zmeny rozsahu prác,
- navyiac práce nešpecifikované v pôvodnej ZoD aj s prípadnou cenou alebo spôsobom jej určenia,
- dohoda o predčasnom ukončení prác apod.

Projektová dokumentácia ako jednoznačný podklad „model“ pre realizáciu diela, (pri dodávke stavebného diela sa zvyčajne jedná o realizačný projekt „príp. projekt pre stavebné povolenie“).

Ak sa jedná o časť stavebného diela, prípadne o dodávku jednotlivých súborov stavebného diela: príslušnú časť projektovej dokumentácie.

Položkový rozpočet.

- výkaz výmer (špecifikácia druhu a objemu prác),
- preddavkové (zálohové) faktúry,
- faktúry s prílohami súpisov vykonaných prác (príp. odsúhlasených zástupcom zhotoviteľa):
 - stavebný denník ako doklad o priebehu prác na realizácii diela v priestore a čase
 - a iné.

Identifikácia skutočností zistených z podkladov nevyhnutných k stanoveniu ceny porovnateľného stavebného diela v mieste a čase.

Kto je objednávateľom?

Na základe zistenej skutočnosti špecifikovať „citovať“ zákonné a cenové náležitosti vzťahujúce sa k charakteru objednávateľa.

Ak je objednávateľom fyzická osoba – cena (príp. zmluva) musí byť určená v zmysle Občianskeho zákonníka, zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách, vyhl. MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách a v zmysle regulačných výmerov vydávaných MF SR, ktoré obsahujú zoznam tovarov s regulovanými cenami.

Ak je objednávateľom právnická osoba (na ktorú sa nevzťahuje zákon NR SR 523/2003 Z.z. o verejnom obstarávaní) – cena (príp. zmluva) musí byť určená v zmysle Obchodného zákonníka, zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách, vyhl. MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách a v zmysle regulačných výmerov vydávaných MF SR, ktoré obsahujú zoznam tovarov s regulovanými cenami.

Ak je objednávateľom právnická osoba (na ktorú sa vzťahuje zákon NR SR 523/2003 Z.z. o verejnom obstarávaní) – cena (príp. zmluva) musí byť určená v zmysle Obchodného zákonníka, zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách, vyhl. MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách a v zmysle regulačných výmerov vydávaných MF SR, ktoré obsahujú zoznam tovarov s regulovanými cenami a v zmysle zákona NR SR 523/2003 Z.z. o verejnom obstarávaní.

Čo je predmetom plnenia a čím je definovaný?

Je projektová dokumentácia?

Je špecifikovaná časť projektovej dokumentácie, ktorá tvorí predmet plnenia?

Je špecifikované miesto plnenia?

Akými podkladmi je špecifikovaný predmet plnenia v prílohovej časti (PD, výkaz výmer, rozpočet, súpis prác, iná špecifikácia apod.)?

Ako je dohodnutá cena za dodanie „stavebného“ diela?

Je určená celková cena za dodanie diela „, a prípadne aj ako bola určená“?

Je určený spôsob určenia ceny a ako?

Ako je dohodnutý spôsob platby?

Čo je podkladom pre fakturáciu?

Ako je dohodnutá zodpovednosť za škody?

Všeobecný postup pri stanovovaní ceny, charakterizujúcej porovnateľné stavebné dielo v mieste a v čase

Identifikácia dokumentácií ako podkladu pre zhotovenie diela:

- Porovnať dokumentáciu predloženú objednávateľom s dokumentáciou predloženou zhotoviteľom a následne aj s dokumentáciou špecifikovanej v zmluve o dielo (ak je zo zmluvy takáto identifikácia možná). Z predloženej dokumentácie identifikovať rozsah prác, ktoré sú predmetom sporu alebo posúdenia. Na základe ich identifikácie spracovať výkaz výmer ako podklad pre ďalšie ohodnotenie a pre zisťovanie skutočne vykonaných prác pri obhliadke.
- Identifikovať sporne vykonané práce v predmete ZoD (ak sú jej súčasťou).
- Identifikácia sporne vykonaných prác v predložených dodatkoch k ZoD.
- Identifikácia sporne vykonaných prác v prípadných objednávkach na výkon prác navyše.
- Identifikácia sporne vykonaných prác v odsúhlasených čiastkových faktúrach.
- Identifikácia sporne vykonaných prác pri zápisoch z preberacích konaní (prípadné potvrdenia výkonov prác navyše zástupcom objednávateľa v stavebnom denníku apod.).
- Identifikácia sporne vykonaných prác v uhradených faktúrach a v podkladoch pre fakturáciu.

Obhliadka a zameranie ohodnocovaných stavebných prác:

- Identifikovať predmet sporu na mieste.
- Porovnať či je predmet sporu zhotovený podľa projektovej dokumentácie (predmetu plnenia). Ak nie potom je potrebné preskúmať dôvody prečo tomu tak nieje a na základe akých dohôd došlo k realizovaným zmenám apod.
- Na základe obhliadky a zamerania stanoviť skutočné objemy zrealizovaných prác, a podľa potreby ich rozšpecifikovať napr. na: „objemy prác zrealizovaných nad rámec predmetu plnenia stanoveného v ZoD, objemy prác zrealizovaných nad rámec odsúhlasených dodatkov k ZoD (príp. iným spôsobom ako objednávkou, odsúhlasujúcim zápisom v stavebnom denníku apod.)“.
- Preskúmať spôsob zrealizovania prác, či je v súlade s predmetom plnenia (špecifikovaným v PD, príp. v popise položky v rozpočte apod.).

Výpočet ceny stavebných prác tvoriace predmet ohodnotenia v zmysle podkladov a požiadaviek zadávateľa posudku:

Cena za práce vykonané objemovo nad rámec predmetu ZoD a dodatkov k ZoD, objednávok apod. (za predpokladu, že boli dohodnuté jednotkové ceny za vykonanie takýchto prác).

Cena takýchto prác sa stanoví ako súčin objemov jednotlivých prác navyše a jednotkových cien dohodnutých medzi objednávateľom a zhotoviteľom.

Cena za práce vykonané nad rámec predmetu ZoD a dodatkov k ZoD, objednávok apod. (výkon takéhoto druhu prac nebol predpokladaný v predmete zmluvy a nebol ani neskôr dohodnutý).

Cenu takýchto prác je možné stanoviť:

- na základe publikovaných cenových nástrojov stavebných prác (prípadne aj s vykalkulovaním ceny, s preukázaním jednotlivých zložiek jednotkových cien, so zohľadnením ekonomicky oprávnených nákladov zhotoviteľa a primeraného zisku).
- individuálnym vykalkulovaním ceny podľa kalkulačného vzorca vhodného pre daného zhotoviteľa.

ZÁVER

Stanovenie ceny, ktorá charakterizuje porovnateľné stavebné dielo v mieste a čase, je veľmi prácny a zložitý proces, pri ktorom sa musí znalec oprieť o spomenuté právne normy a súvisiace predpisy. Podrobne posúdiť a analyzovať zmluvne dohodnuté skutočnosti medzi zmluvnými stranami, ktoré môžu byť na rôznej kvalitatívnej úrovni. Samozrejme sa nemôže nechať uniesť k právnej analýze, ktorá mu neprináleží, zo všetkých zmluvných podkladov vyberie len tie časti, ktoré riešia technický stav cenotvorby.

Pri riešení takéhoto problému v znaleckej praxi sa dá povedať, že každý posudzovaný prípad môže byť špecificky a vyžadujúci si osobitné posúdenie skutočnosti v zmysle presne definovaných úloh v uznesení štátneho orgánu a v zmysle podkladov, ktoré musí znalec v tom ktorom prípade zohľadniť. Preto sa nedá jednoznačne povedať, že existuje univerzálny návod na vypracovanie znaleckých posudkov v tomto odvetví.

LITERATURA

- Obchodný zákon č. 513/1991 z 5.11.1991, v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákon č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
- Vyhľadávka MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v platnom znení.
- Bollová G. a kol.: Oceňovanie stavebných prác a projektových prác. *Stavebná fakulta STU, Bratislava 2001.*
- Zákon 523/2003 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene zákona 575/2001 Z.z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov.
- Výmer Ministerstva financií SR č. R-3/1996, ktorým sa mení a dopĺňa rozsah tovaru s regulovanými cenami.
- Almanach znalca 1–4, ÚSZ, SvF STU v Bratislave, 2005, Bratislava. ISSN 1336-3174