

Nový občanský zákoník vnáší nejistotu do stavebního průmyslu

Změny v novém občanském zákoníku, které souvisejí se stavbou domu, mají dopad na objednatele i zhotovitele. Mění se paragrafy, které se týkají rozestavěné nemovitosti, jejího pojištění i podoby samotné smlouvy o dílo. Podle Marcela Kaštovského ze společnosti ELK, největšího evropského výrobce dřevostaveb, přináší novela, v době krize ve stavebnictví a oslabení koruny, do České republiky nejistotu.

PODOBA SMLOUVY O DÍLO

Stavba bude i za účinnosti nového občanského zákoníku nadále – stejně jako před 31. prosincem 2013 – zhotovována na základě smlouvy o dílo. Zde však dochází ke změně. „V loňském roce jsme v rámci zefektivnění kontroly smlouvy udělali zásadní změny v její konstrukci tím, že jsme maximum společných ustanovení a všeobecných obchodních podmínek přesunuli do příloh,“ říká Marcel Kaštovský, jednatel společnosti ELK a dodává: „Od 1. ledna 2014 podle nového občanského zákoníku ale musí být vše v jedné smlouvě, bez možnosti využití příloh. Práce s dokumentem je pak složitější. Nehledě na složitosti při podpisu smlouvy, komplikuje tato úprava i následnou práci s ní v rámci společnosti. Se smlouvou přichází do styku desítky lidí a nutnost pročítat ji celou bude časově náročnější a zvyšuje riziko chybovosti,“ komentuje Kaštovský z pohledu stavitele.

VLASTNICTVÍ POZEMKU A ROZESTAVĚNÉ NEMOVITOSTI

Jakákoli stavba prováděná po 1. lednu 2014 je součástí pozemku, na kterém se staví. Stavba tedy „přirůstá“ k pozemku a stává se majetkem jeho vlastníka. Výjimku tvoří dočasné stavby a inženýrské sítě (vodovody, kanalizace atd.).

ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU NEBO ZNIČENÍ ROZESTAVĚNÉ NEMOVITOSTI

„Nový občanský zákoník přejímá úpravu ze starého znění a nebezpečí škody nebo zničení tak nese zhotovitel,“ říká JUDr. Aleš Linhart, Ph.D., partner TaylorWessing e|n|w|c Advokáti a navazuje: „Jiná je situace, kdy by ke škodě na věci došlo vlivem okolností, které nesouvisí se zhotovováním stavby na zakázku a které by nastaly i bez provádění díla, například v případě živelné pohromy. V takovém případě nese nebezpečí škody nebo zničení majitel stavby.“ Proto je vhodné předem vyjasnit formu a podmínky pojištění zhotovované stavby a následné plnění pojistné smlouvy.

POJIŠTĚNÍ

Pojištění stavby spadá pod pojištění majetku a kryje nahodilou zkázu pojištěné věci. Pro určení toho, komu bude v případě škodní události vyplaceno pojistné plnění, je vždy rozhodující pojistná smlouva. Odlišným druhem pojištění je stavební a montážní pojištění, které uzavírají firmy za účelem pojištění svých podnikatelských rizik.

„Pokud je dílo pojištěno prostřednictvím naší rámcové pojistné smlouvy, musíme majitele stavby požádat o písemný souhlas k tomu, aby pojistné plnění v případě škody na naší stavbě připadlo naší společnosti, nikoliv vlastníkovu pozemku,“ říká Kaštovský a doplňuje: „Aby nedošlo k pochybení u klienta, včas jsme pro tyto účely nechali vyhotovit pojistné certifikáty, které informují o zásadních skutečnostech z pojistné

smlouvy, se kterými musí být zákazník obeznámen a musí je podepsat. Jak to bude fungovat v praxi, ale ukáže až čas.“

DPH NOVĚ I ZA POZEMEK

Protože je podle nového občanského zákoníku stavba součástí pozemku, došlo také ke zrušení osvobození pozemků pod novostavbami od daně z přidané hodnoty. Cena pořizované nemovitosti se tak zvýší o desítky procent za pozemek. „Zatížení stavebních pozemků daní se ukazuje jako velká brzda pro rozjednané developerské projekty, které právě z tohoto důvodu pravděpodobně buď zkrachují, nebo skončí v šedé ekonomice. Podle investorů navýšení ceny způsobí jejich neprodejnost anebo ztrátovost projektu, pokud se rozhodnou DPH dotovat,“ předpovídá Kaštovský.

