



Tisková zpráva ze dne 22. února 2022

dTest: Jak dopadá na spotřebitele růst cen stavebních materiálů?

Zdražování ve stavebnictví se nezastavilo. Na poradnu dTestu se stále častěji obrací spotřebitelé, kterým stavitel sdělil nepříjemnou zprávu, že vzhledem ke zdražení stavebního materiálu je nucen zvýšit cenu. Spotřebitel tak musí rychle upravovat projekt, nebo shánět další finanční prostředky. Může stavitel takto postupovat? A jak se ceny za novostavbu vůbec stanovují a případně i mění?

Na spotřebitelskou poradnu dTestu se obrací spotřebitelé, kteří si buď sehnali si stavitele, uzavřeli s ním smlouvu o dílo a při stavbě nebo rekonstrukci domu jsou přímo v aktivnější pozici objednatele. Nebo se setkáváme s tím, že spotřebitelé uzavřeli s obvykle developerem smlouvu o smlouvě budoucí, ve které se zavázali dům nebo byt koupit, jakmile bude postavený či zrekonstruovaný. Problém obou variant je, že předjednané ceny nemusí být konečné.

Smlouva o dílo

Nejjistější způsob určení ceny je pevná částka, ta je však typická spíše pro menší díla a ve stavebnictví se používá zřídka. Naproti tomu obvyklé je určit cenu stavby tzv. s odkazem na rozpočet. Pohlíďte si, aby byl daný rozpočet součástí smlouvy. Také trvejte na tom, že chcete rozpočet závazný a úplný. „Tyto rozpočty totiž nemůže stavebník měnit bez vašeho souhlasu, i kdyby se zvýšila nákladnost jeho práce, používaných stavebnin apod. Pokud bude muset stavitel položit oproti plánu víc metrů kabelových rozvodů, nedoplácíte je vy, ale on,“ vysvětluje ředitelka dTestu Eduarda Hekšová. Proto není divu, že stavitelé mají raději rozpočty s výhradou nezávaznosti a neúplnosti. „U těch si dejte skutečně dobrý pozor, protože domluvená cena u tohoto typu rozpočtu nemusí být zdaleka konečná. Při modernizaci či rekonstrukci bytu se může po demontáži podlahy a stržení obkladů ukázat, že plánované práce nebo materiál nebudou stačit a zhotovitel bude žádat navýšení ceny,“ upozorňuje Hekšová. Žádost o navýšení vám musí stavitel sdělit včas, jinak na něj nemá nárok. Zvýšení tedy sice není automatické, ale když nebudete souhlasit, může zhotovitel požádat o určení ceny soud. Soudní spory přitom trvají dlouho a můžou skončit i vaším neúspěchem. Celá tahanice o cenu se tak může navíc prodražit ještě o soudní výlohy.

Pokud chce stavebník překročit původní rozpočet (sjednaný třeba před rokem) o víc než 10 %, můžete od smlouvy odstoupit. Jenže musíte zaplatit vše, co stavebník doposud vykonal, a navíc budete potřebovat někoho, kdo na jeho práci naváže a stavbu nebo rekonstrukci vám dokončí. Nejednou se ocitnete ve slepé uličce, protože podobně levnou variantu jako před rokem dnes jen těžko seženete. Méně frekventovanými variantami ve stavebnictví je cena určená odhadem nebo cena obvyklá. Jak plyne už z názvů, ani zde nemáte žádnou jistotu finální výše ceny a tyto varianty nelze u staveb doporučit.

Kupní smlouva

Ani prodejci, resp. developeři nechtějí být těmi, kdo zvýšené stavební náklady ponese. Snaží se je proto přesunout na kupující spotřebitele. Obecně není problém, ani ve vztahu ke spotřebiteli, domluvit si v kupní smlouvě o nemovitosti možnost v budoucnu

dTest, o.p.s.

Černomořská 419/10
101 00 Praha 10
tel.: +420 241 404 922
fax: +420 241 406 533
dtest@dtest.cz
www.dtest.cz

IČ: 45770760
DIČ: CZ45770760
zápis u Městského
soudu v Praze,
oddíl O, vložka 1277

bankovní účet:
2700029989/2010
Fio banka, a. s.

zdražit. Důležité ale je, aby zdražení mělo objektivní důvod – inflaci, změnu kurzu, zvýšení úrokových sazeb apod. Důvod není nenasytnost prodávajícího. Zároveň by při podstatném zdražení (podle Nejvyššího soudu 10 až 20 %) měl spotřebitel mít možnost od smlouvy bez postihu odstoupit.

Možná jste ještě neuzavřeli samotnou kupní smlouvu, ale zatím „jen“ smlouvu o smlouvě budoucí. V té jste se zavázali, že uzavřete v budoucnu kupní smlouvu a dům si koupíte až za nějakou dobu. A byť jste si předjednali určitou cenu, v konečném návrhu prodávajícího se objevila cena výrazně vyšší, protože prodejce si takovou možnost ve smlouvě ošetřil. Co dělat? „Smlouva o smlouvě budoucí je v tomto ohledu dost specifická. Pokud se na finální ceně navzájem nedohodnete a konečnou kupní smlouvu proto odmítnete uzavřít, má prodávající (ale i vy) možnost požádat soud, aby smlouvu – tedy i cenu – určil definitivně soudním rozhodnutím. To musí všichni respektovat,“ uzavírá Hekšová.

Kontakt pro média:

Jaroslav Švehla, svehla@dtest.cz, tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.