



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Mgr. Petrem Košíkem, Ph.D. ve věci

žalobkyně: **GEOSAN GROUP a.s.**, IČO: 281 69 522
sídlem U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III
zastoupena Mgr. Danielem Thelenem
advokátem se sídlem U Průhonu 1516/32, 170 00 Praha 7 – Holešovice

žalovaná: **Česká republika – Ministerstvo vnitra**, IČO: 000 07 064
sídlem Nad Štolou 936/3, 170 00 Praha 7 - Holešovice
zastoupena JUDr. Barborou Karo
advokátkou se sídlem Klimentská 2062/6, 110 00 Praha 1 – Nové Město

o zvýšení ceny díla soudem

takto:

- I. **Žaloba**, aby soud rozhodl, že cena díla sjednaná v čl. 5 odst. 5.1 smlouvy o dílo uzavřené dne 3. 1. 2022 mezi objednatelem Českou republikou – Ministerstvem vnitra, IČO: 000 07 064, a zhotovitelem společností GEOSAN GROUP a. s., IČO: 281 69 522, ve znění dodatků č. 1 až 4 navyšuje o částku ve výši 18 245 223,85 Kč bez DPH, a to okamžikem nabytí právní moci tohoto rozsudku. Čl. 5 odst. 5.1 smlouvy se tedy okamžikem právní moci tohoto rozsudku mění tak, že nově zní:

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

„Celková cena díla dle smlouvy činí 264 636 477,85 Kč bez DPH (slovy: dvě stě padesát čtyři milionů šest set třicet tisíc čtyři sta sedmdesát sedm korun českých a osmdesát pět haléřů), tj. 320 210 138,20 Kč včetně DPH (slovy: tři sta dvacet milionů dvě stě deset tisíc sto čtyřicet osm korun českých a dvacet haléřů) při sazbě DPH ve výši 21 %, a je cenou nejvýše přípustnou.“ se zamítá.

- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 315 023,50 Kč k rukám jejího právního zástupce JUDr. Barbory Karo, advokátky se sídlem Praha, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

Žaloba ze dne 14. 10. 2024

1. **Žalobkyně** se domáhá rozhodnutí soudu o navýšení ceny díla o částku ve výši 18 245 223,85 Kč bez DPH, v souvislosti s plněním na základě smlouvy o dílo uzavřené s Ministerstvem vnitra ČR dne 3. 1. 2022. Tato smlouva byla uzavřena jako výsledek zadávacího řízení na veřejnou zakázku „Zateplení objektu Brno – OPŽP“, přičemž cena byla stanovena podle rozpočtu.
2. Žalobkyně tvrdí, že v průběhu realizace díla došlo k mimořádným a nepředvídatelným okolnostem ve smyslu § 2620 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.), konkrétně k dopadům pandemie onemocnění COVID-19, válečnému konfliktu na Ukrajině a bezprecedentní inflaci, jež způsobily výrazný nárůst cen stavebních materiálů. Tvrdí, že tyto okolnosti podstatně ztížily dokončení díla, aniž by sama převzala riziko jejich výskytu. K podložení svých tvrzení doložila znalecký posudek VUT v Brně, který stanovil nárůst nákladů v rozsahu 8,5 % z ceny stavebních objektů.
3. Žalobkyně uvádí, že v souladu s čl. 5.3 uzavřené smlouvy vyzvala žalovanou k navýšení ceny díla, avšak Ministerstvo vnitra její požadavek odmítlo s poukazem na údajnou nenáročnost ustanovení. Vzhledem k přetrvávajícímu nesouhlasu žalované se žalobkyně domáhá, aby soud určil spravedlivé zvýšení ceny díla s ohledem na změněné okolnosti mimo kontrolu stran.
4. **Na vyjádření žalované ze dne 11. 12. 2024 [viz bod 6-7] reagovala žalobkyně podáním dne 26. 6. 2025 označeným jako replika**, v němž setrvala na svém žalobním návrhu a důrazně odmítla právní i skutkové výhrady žalované. Zdůraznila, že Smlouva o dílo byla výsledkem zadávacího řízení, v jehož rámci sama požádala o doplnění tzv. změnové doložky, která byla následně zadavatelem akceptována a vložena do čl. 5.3 smlouvy. Podle názoru žalobkyně tato doložka zakládala důvodné očekávání, že v případě objektivně zjiitelného nárůstu cen stavebních materiálů bude možné přistoupit ke spravedlivé úpravě ceny.
5. V tomto podání žalobkyně mimo jiné rozporuje názor žalované na předvídatelnost nastalých okolností, když doložila, že jak invaze na Ukrajinu, tak skokový růst inflace nebyly na podzim 2021 předvídatelné, a to ani ze strany státu či centrální banky. Dále vysvětluje, že nebyla objektivně schopna doložit vícenáklady jinak než prostřednictvím cenových soustav RTS, které smlouva sama zmiňuje, a které využil i znalec. Závěrem poukazuje na to, že žalovaná s žádostí o navýšení ceny nejprve souhlasila, vedla jednání, a až posléze požadavek odmítla, což podle žalobkyně podtrhuje její oprávněné očekávání a legitimitu nároku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

Vyjádření žalované ze dne 11. 12. 2024

6. Ministerstvo vnitra jako žalovaná strana ve vyjádření k žalobě namítá, že podmínky pro aplikaci § 2620 odst. 2 o. z. nejsou v daném případě splněny. Tvrdí, že okolnosti jako pandemie, inflační tlak či geopolitická rizika byly v době podání nabídky žalobkyni známy a měly být zohledněny v kalkulaci ceny. Dále uvádí, že změnová doložka čl. 5 odst. 5.3 smlouvy neobsahuje závazný závazek změnit cenu, ale předpokládá uzavření dodatku – tj. dohodu obou stran. Jelikož k uzavření dodatku nedošlo, nemůže být ze smluvního ujednání dovozováno žádné jednostranné právo na úpravu ceny.
7. Dále žalovaná zpochybňuje znalecký posudek, tvrdí, že žalobkyně nedoložila konkrétní vícenáklady vzniklé v důsledku tzv. mimořádných okolností, a že výše navrhovaného navýšení ceny je nepřezkoumatelná. Uvádí též, že žalobkyně dokončila dílo včas a řádně, bez přerušení, a tedy nelze tvrdit, že bylo jeho dokončení podstatně ztíženo. V závěru žalovaná upozorňuje na veřejnoprávní aspekty sporu – konkrétně na nutnost dodržet pravidla veřejných zakázek, zejména zásady rovnosti a transparentnosti – a vyslovuje obavu, že akceptování žalobního nároku by mohlo vést k nežádoucím precedenčním dopadům.

Doplnění tvrzení žalobkyně ze dne 1. 8. 2025

8. Žalobkyně po jednání, které se konalo dne 3. 7. 2025 předložila soudu dne 1. 8. 2025 „Doplnění tvrzení a důkazů“, podle kterého setrvává na tom, že domáhá navýšení ceny podle § 2620 odst. 2 o. z., a tvrdí, že tento speciální režim nevyžaduje předchozí výzvu k jednání dle § 1766 odst. 2 o. z.. Současně však žalobkyně uvádí, že i kdyby tomu tak bylo, žalovanou k jednání opakovaně a v přiměřených lhůtách vyzvala (14. 9. 2021; 1. 3. 2022; 12. 4. 2022; 17. 6. 2024). Žalobkyně dále tvrdí, že mimořádnou okolností s dopadem na plnění bylo zejména zdražení a výpadky na trhu po ruské invazi na Ukrajinu, když u uvedeného odkazuje na znalecký posudek VUT a jeho dodatek, stejně tak jako na dobové zpravodajství. V obecné rovině zdůrazňuje, že znalecké šetření kvantifikovalo nárůst cen stavebních materiálů o 18 245 223,85 Kč bez DPH (pro část ceny odpovídající materiálům) a po započtení inflace dalších složek nákladů vychází celkový nárůst na 34 501 649,86 Kč bez DPH, tj. 15,07 % sjednané ceny díla.
9. K prokázání konkrétních dopadů předkládá tři vzorové oblasti:
 - i. okna a dveře – původní podzhotovitel A+BX OKNA po 2. 3. 2022 odmítl realizaci s odkazem na „extrémní nárůst cen“ a zpoždění v zásobování; žalobkyně proto uzavřela novou smlouvu s RI OKNA dne 20. 6. 2022, jejíž cena byla dodatky navýšena na 36 100 443 Kč bez DPH a plnění je doloženo soustavou faktur; proti cenovým rámcům A+BX má jít o cca 24% nárůst.
 - ii. zateplení fasád – s MAMUT-THERM byla dne 2. 5. 2022 sjednána smlouva s cenovou doložkou; po postupných dodatcích činí výsledná cena 40 065 349,36 Kč bez DPH, přičemž navýšení oproti nabídce z 9. 11. 2021 má podle žalobkyně dosahovat cca 12,26 %; opět přikládá průběžnou fakturaci.

- iii. střešní krytiny – se STAMACO uzavřela žalobkyně dne 22. 4. 2022 smlouvu (později upravenou dodatkem č. 1) s konečnou cenou 26 690 410 Kč bez DPH; i zde dokládá průběžné faktury. Na těchto třech částech, které dle podání představují zhruba 40 % ceny díla, demonstruje žalobkyně údajný dopad mimořádných okolností na její náklady a dovozuje, že došlo k podstatnému ztížení dokončení díla ve smyslu § 2620 odst. 2 o. z.

Skutková zjištění

10. Soud ve věci nařídil jednání na 3. 7. 2025 a 11. 8. 2025, když při uvedeném jednáních bylo provedeno dokazování a o věci samé bylo rozhodnuto při jednání nařazeném na den 11. 8. 2025.
11. **Ze smlouvy o dílo uzavřené dne 3. ledna 2022 mezi GEOSAN GROUP a.s. a Ministerstvem vnitra ČR**, jak byla předložena v řízení, bylo zjištěno, že sjednaná cena za provedení stavebního díla činila 228 945 214,32 Kč bez DPH. Ve smlouvě bylo dále uvedeno ustanovení čl. 5.3 písm. b), podle něhož se smluvní strany mohou dohodnout na navýšení ceny v případě výrazné změny cen stavebních materiálů, přičemž taková změna musí být prokazatelná a doložena relevantními ekonomickými ukazateli. Doložka byla formulována jako možnost, nikoli povinnost, přičemž podmínkou jejího uplatnění byla dohoda obou stran. **Z dodatku č. 1 ke smlouvě o dílo ze dne 24. ledna 2022** bylo zjištěno, že smluvní strany provedly administrativní změny ve smlouvě spočívající ve změně kontaktní osoby zhotovitele a v aktualizaci adresy pro doručování faktur na straně objednatele. Všechna ostatní ustanovení smlouvy zůstala dodatkem č. 1 nedotčena, přičemž dodatek nabyl účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. **Z dodatku č. 2 ke smlouvě o dílo ze dne 28. července 2023** bylo zjištěno, že smluvní strany se dohodly na úpravě smluvních termínů dokončení jednotlivých objektů z důvodu okolností vzniklých v průběhu realizace stavby, včetně vícestupňového schvalování změn nadřízenými orgány objednatele. U objektu TVA byl termín prodloužen o čtyři měsíce, u objektu B o jeden měsíc a u objektů E a F na pevné datum 15. prosince 2023. Termín dokončení ostatních objektů zůstal stanoven na 18 měsíců od převzetí staveniště. Nově byl sjednán jednotný termín celkového dokončení díla bez vad a nedodělků do 15. prosince 2023. Ostatní ustanovení smlouvy zůstala dodatkem nedotčena. **Z dodatku č. 3 ke smlouvě o dílo ze dne 15. prosince 2023** bylo zjištěno, že smluvní strany se dohodly na prodloužení lhůt pro odstranění vad a nedodělků, a to s ohledem na postupné dokončování jednotlivých objektů stavby a jejich předávání objednateli. Dodatek konkretizoval lhůty pro provedení dílčích oprav a doplnění prací po přejímacím řízení, přičemž ostatní smluvní ujednání zůstala beze změny. Dodatek nabyl účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami. **Z dodatku č. 4 ke smlouvě o dílo ze dne 28. prosince 2023, který byl předložen ve spise**, bylo zjištěno, že smluvní strany provedly změnu administrativního charakteru, spočívající v aktualizaci sídla objednatele v důsledku změny jeho adresy. Ostatní ujednání smlouvy o dílo zůstala dodatkem č. 4 nedotčena. Dodatek nabyl účinnosti ke dni podpisu oběma smluvními stranami.
12. **Z oznámení o zahájení zadávacího řízení zveřejněného ve Věstníku veřejných zakázek dne 6. srpna 2021 pod evidenčním číslem Z2021-028703** bylo zjištěno, že předpokládaná hodnota veřejné zakázky „Zateplení objektu Brno – OPŽP“ činila 270 688 120 Kč bez DPH. Zadavatel vymezil jako předmět zakázky realizaci stavebních prací dle projektové prováděcí dokumentace a výkazu výměr, přičemž jako rozhodující kritérium pro výběr nejvhodnější

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

nabídky určil nejnížší nabídkovou cenu. Zakázka byla zadávána v otevřeném řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, a nabízena k plnění v jednom celku.

13. Ze **zadávací dokumentace veřejné zakázky „Zateplení objektu Brno – OPŽP“ zveřejněné dne 6. srpna 2021** bylo zjištěno, že předpokládaná hodnota zakázky činila 270 688 120 Kč bez DPH. Zadavatel stanovil jako jediné hodnotící kritérium nejnížší nabídkovou cenu a výslovně upozornil, že podáním nabídky dodavatel bez výhrad akceptuje zadávací podmínky. V zadávací dokumentaci byla současně vymezena závazná obchodní a technická specifikace plnění, včetně návrhu smlouvy o dílo jako její nedílné přílohy.
14. Ze **žádosti o vysvětlení zadávací dokumentace ze dne 14. září 2021** bylo zjištěno, že žalobkyně před podáním nabídky vznesla dotaz k nesouladu mezi projektovou dokumentací a soupisem prací týkajícím se objektu SO06, konkrétně ohledně neuvedení dveří označených 01H. Zároveň požádala o vyjasnění smluvních ustanovení o zahájení plnění, zejména kvůli neurčitosti termínu předání staveniště a sankčním ustanovením, která podle ní neodpovídají principu smluvní rovnosti. Dále žádala o doplnění změnové doložky, která by umožnila v průběhu realizace stavby upravit cenu díla s ohledem na vývoj cen stavebních materiálů.
15. Z **vysvětlení zadávací dokumentace č. 9 ze dne 17. září 2021** bylo zjištěno, že zadavatel akceptoval požadavek na úpravu technických podmínek týkajících se certifikace systému ETICS a specifikací armovací hmoty, a že současně reagoval na další připomínky dodavatelů. V odpovědi na žádost žalobkyně doplnil do soupisu prací chybějící dveře označené 01H, upřesnil postup při výzvě k převzetí staveniště a na základě žádosti o doplnění změnové doložky zařadil do návrhu smlouvy ustanovení o možnosti navýšení ceny podle § 100 odst. 1 ZZVZ. Tím výslovně připustil možnost cenové úpravy v reakci na vývoj trhu stavebních materiálů.
16. Ze **zadávací dokumentace veřejné zakázky „Zateplení objektu Brno – OPŽP“ upravené ke dni 17. září 2021** bylo zjištěno, že zadavatel do návrhu smlouvy o dílo výslovně doplnil možnost úpravy ceny v průběhu realizace stavby v návaznosti na vývoj cen stavebních materiálů. Ustanovení o změně ceny bylo zařazeno na základě žádosti dodavatelů, přičemž změna měla být provedena dodatkem ke smlouvě, jehož součástí bude změnový list. Dále byla potvrzena předpokládaná hodnota zakázky ve výši 270 688 120 Kč bez DPH, doba realizace činila 18 měsíců a jako hodnotící kritérium byla stanovena nejnížší nabídková cena.
17. Z **vysvětlení zadávací dokumentace č. 20 ze dne 22. října 2021** bylo zjištěno, že zadavatel na základě dotazů dodavatelů doplnil do návrhu smlouvy o dílo ustanovení o možnosti navýšení ceny díla dle § 100 odst. 1 ZZVZ. Učinil tak s odkazem na probíhající růst cen stavebních materiálů, energií a související stanovisko MMR a ÚOHS. Současně upravil výkaz výměr u objektu SO06 a konkretizoval některé technické položky, včetně upřesnění rozsahu u výtahového zařízení a způsobu spojování materiálů u potrubí. Zadavatel výslovně upozornil, že součástí nabídky musí být aktualizovaný výkaz výměr, jinak bude nabídka vyřazena.
18. Z **dopisů žalobkyně ze dne 1. března 2022** bylo zjištěno, že žalobkyně formálně informovala žalovanou o vzniku události vyšší moci, spočívající v invazi vojsk Ruské federace na Ukrajinu dne 24. února 2022. Uvedla, že tato událost může mít bezprostřední dopad na její schopnost řádně a včas plnit závazky ze smlouvy o dílo, neboť někteří uvažovaní subdodavatelé využívají pracovní sílu z Ukrajiny. Současně oznámila, že o konkrétních důsledcích bude žalovanou dále informovat a případně navrhne vhodnou změnu smlouvy. Dopis byl téhož dne doručen do

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

datové schránky žalované.

19. **Ze zápisu z kontrolního dne č. 4 konaného dne 12. dubna 2022 na stavbě „Zateplení objektu Brno – OPŽP“** bylo zjištěno, že zhotovitel k tomuto datu realizoval montáž lešení u objektů A a B, přičemž proběhla montáž dvou vzorových oken. Dále bylo uvedeno, že dne 13. dubna 2022 má být zahájena montáž stavebních výtahů a následně bourací práce a výměna oken. V rámci jednání zazněl požadavek zhotovitele na úpravu ceny díla dle čl. 5.3 písm. b) smlouvy o dílo s odkazem na vývoj cen stavebních materiálů, který měl být předmětem následného vyvolaného jednání. Součástí zápisu bylo rovněž potvrzení souhlasu objednatele se specifikací požadavků na elektronické zabezpečení některých oken a schválení návrhu vzorového osazení oken u objektu A.
 20. **Z e-mailové komunikace mezi zástupci žalobkyně a žalované ze dne 13. dubna 2022** bylo zjištěno, že zástupkyně žalované (Policejního prezidia ČR) navrhla konání schůzky za účelem projednání navýšení ceny díla z důvodu růstu cen stavebních materiálů, a to na základě stanoviska MMR. Návrh schůzky na 19. dubna 2022 byl ze strany žalobkyně akceptován s časovou úpravou. Komunikace probíhala mezi vedoucím projektového týmu žalobkyně a investiční referentkou žalované, přičemž bylo zřejmé, že k dané problematice mělo proběhnout následné konzultativní jednání s právním zástupcem a vedením žalované.
 21. **Z e-mailu ze dne 13. června 2022 zaslaného vedoucím projektového týmu žalobkyně z adresy xxx na adresy zástupců žalované** bylo zjištěno, že žalobkyně předložila ke kontrole a odsouhlasení výpočet navýšení ceny za měsíc duben 2022, a to dle čl. 5.3 písm. b) smlouvy o dílo a v souladu s metodikou, která byla dle jejího vyjádření již předtím oběma stranami odsouhlasena. V e-mailu bylo uvedeno, že tímto způsobem by měla probíhat kontrola a odsouhlasení navýšení i v rámci dalších měsíčních fakturací. Součástí zprávy byla i příloha ve formátu Excel obsahující výpočet navýšení.
 22. **Z e-mailové komunikace ze dne 13. července 2022 mezi zástupci žalobkyně a žalované** bylo zjištěno, že byla potvrzena schůzka k projednání navýšení ceny díla z důvodu růstu cen materiálů a souvisejících změnových listů. Jednání bylo sjednáno na 27. července 2022 od 10:00 hod. v prostorách Policejního prezidia ČR v kanceláři xxx G.. Komunikace probíhala mezi vedoucím projektového týmu žalobkyně a zástupkyní vedoucího odboru nemovitého majetku žalované, přičemž žalobkyně potvrdila účast a řešila organizační detaily schůzky. Z obsahu vyplývá, že obě strany považovaly otázku navýšení ceny za předmět osobního projednání.
 23. **Z e-mailové komunikace mezi GEOSAN GROUP a Policejním prezidiem ČR v období od 3. srpna do 26. srpna 2022** bylo zjištěno, že žalobkyně opakovaně urgovala sjednání osobního jednání k otázce navýšení ceny díla dle čl. 5.3 písm. b) smlouvy o dílo. Dne 3. 8. 2022 upozornila, že poslední schůzka proběhla dne 27. 7. 2022, ale nebyla předem připravena k právní diskuzi. Navrhla pokračování prostřednictvím právních zástupců s následným osobním jednáním. Dne 9. a 18. 8. 2022 právní zástupkyně žalované omluvila zdržení z důvodu dovolených a přislíbila návrh termínu. Dne 22. 8. 2022 pak zástupkyně žalované navrhla termín 7. září 2022 v 10:00, který žalobkyně dne 26. 8. 2022 výslovně potvrdila. Z komunikace je zřejmé, že obě strany nadále vnímaly požadavek na navýšení ceny jako aktuální, a že měly zájem na řešení formou dalšího jednání.
 24. **Z dopisu žalobkyně ze dne 13. září 2022** bylo zjištěno, že navzdory opakovaným jednáním,
- Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

předložení metodiky a dílčích výpočtů navýšení ceny dle čl. 5.3 písm. b) smlouvy o dílo, žalovaná nakonec odmítla předmětné ustanovení jako neplatné, což žalobkyně považuje za rozpor se zásadou legitimního očekávání i zákonem (§ 579 OZ), neboť žalovaná sama toto ustanovení navrhla do smlouvy a má odpovědnost za jeho správnost; žalobkyně proto znovu formálně vyzvala k uzavření dodatku navyšujícího cenu o částku 3 681 308,29 Kč, přičemž k dopisu přiložila metodiku výpočtu, rekapitulaci cenových rozdílů a podrobný výpočet.

25. **Z dopisu Policejního prezidia ČR ze dne 30. září 2022** bylo zjištěno, že objednatel odmítl výzvu žalobkyně k uzavření dodatku ke smlouvě o dílo s odkazem na nenárokový charakter čl. 5.3 písm. b) smlouvy, přičemž uvedl, že žalobkyně vedla komunikaci převážně s technickými zástupci bez oprávnění jednat o ceně a že metodika navýšení byla jednostranným návrhem, který ze smlouvy nevyplyvá; dále zdůraznil, že ustanovení o možnosti navýšení bylo záměrně formulováno jako nezávazné, neboť neexistuje automatický mechanismus pro jeho výpočet, a vyjádřil politování nad situací, avšak s ohledem na rozpočtová omezení a interní pravidla cenové navýšení neakceptoval.
26. **Z dopisu žalobkyně ze dne 24. října 2022 bylo zjištěno**, že zhotovitel znovu odmítl výklad žalované k čl. 5.3 písm. b) smlouvy o dílo a zdůraznil, že cenovou nabídku připravil s řádnou péčí v očekávání, že objektivní nárůst cen stavebních materiálů, způsobený např. válečným konfliktem na Ukrajině, povede ke smluvní úpravě ceny, přičemž odmítl libovůli objednatele při aplikaci tohoto ustanovení a upozornil na rozpor takového postupu se zásadami transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace ve veřejných zakázkách.
27. **Z protokolu o předání dokončeného díla ze dne 15. prosince 2023** bylo zjištěno, že stavba „Zateplení objektu Brno – OPŽP“ byla řádně dokončena a zhotovitel GEOSAN GROUP a. s. formálně předal celé dílo objednateli, Ministerstvu vnitra ČR zastoupenému Policejním prezidiem ČR, přičemž bylo konstatováno, že práce byly provedeny v souladu s projektovou dokumentací a technickými požadavky, hodnocení jakosti bylo označeno jako „dobré“, drobné vady byly sepsány a měly být odstraněny do 15. ledna 2024, a zhotovitel se zavázal k přístupu za účelem odstranění těchto vad bez omezení dle dohody s uživatelem objektu.
28. **Z předžalobní výzvy společnosti GEOSAN GROUP a. s. ze dne 17. června 2024** bylo zjištěno, že zhotovitel opětovně formálně vyzval Ministerstvo vnitra ČR k jednání o navýšení ceny díla z důvodu mimořádných okolností (pandemie COVID-19 a válka na Ukrajině), které podle něj vedly k objektivnímu růstu nákladů o 8,5 % a byly doloženy znaleckým posudkem VUT Brno, přičemž výzva shrnuje předchozí komunikaci, odkazuje na § 2620 odst. 2 a čl. 5.3 smlouvy o dílo, a zároveň upozorňuje, že bez vyhovění výzvě do 24. června 2024 budou nároky žalobkyně uplatněny soudní cestou.
29. **Z dokumentu Policejního prezidia ČR ze dne 25. června 2024** bylo zjištěno, že objednatel odmítl požadavek žalobkyně na navýšení ceny díla dle čl. 5.3 smlouvy, neboť toto ustanovení považuje za záměrně nenárokové s ohledem na omezené veřejné prostředky a absenci závazného mechanismu pro výpočet; zároveň odkázal na rozhodovací praxi ÚOHS, podle níž formulace „cena díla může být změněna“ nepředstavuje právně vymahatelnou výhradu, upozornil na nemožnost dodatečných úprav již převzatého díla a uvedl, že tvrzené dopady pandemie COVID-19 měly být při podání nabídky zohledněny, přičemž zpochybnil, zda se navrhované navýšení nevztahuje spíše na nenaplněný zisk, než na mimořádné a podstatné ztížení realizace díla.

30. Z **prognózy České národní banky zveřejněné na podzim 2021** bylo zjištěno, že ČNB pro rok 2022 předpokládala meziroční růst reálného HDP o 3,5 % a celkovou inflaci ve 4. čtvrtletí 2022 na úrovni 4,1 %, přičemž v měsíčním členění byla inflace v říjnu 2021 predikována ve výši 5,5 %, v listopadu 4,9 % a v prosinci 5,6 %; prognóza zároveň počítala s růstem úrokových sazeb (3M PRIBOR) na 3,3 % v roce 2022 a posilováním kurzu koruny vůči euru, přičemž jako jeden z důvodů zmíněného vývoje byla označena destabilizace cen vlivem pandemie.
31. Ze znaleckého posudku Vysokého učení technického v Brně, Fakulty stavební (zn. 019946/2024) soud zjistil, že posudek byl zadán žalobkyní a týká se veřejné zakázky „*Realizace úspor energie Policie ČR — Brno, Horní 21*“. Cenová nabídka byla podána dne 12. 11. 2021 a smlouva o dílo byla následně uzavřena dne 3. 1. 2022. Posuzovaná zakázka je rozdělena do deseti stavebních objektů s celkovou smluvní cenou 215 566 058 Kč bez DPH; jednotlivé objekty (SO 01 až SO 10) a jejich dílčí části jsou v posudku vymezeny včetně smluvních cen. Znalec vymezil období fakturace od dubna 2022 do prosince 2023 a konstatoval, že právě v době realizace zakázky došlo na stavebním trhu k výrazným cenovým výkyvům vybraných materiálů (zejména betonářská ocel, hutní výrobky, řezivo, tepelné izolace), které byly reflektovány i metodikami Ministerstva pro místní rozvoj. Při zpracování vycházel ze zadavatelem předaných podkladů (soupisy prací, dodávek a fakturace) a z vlastních zdrojů (Cenové soustavy RTS a ÚRS, „Protokol o vývoji cen“ RTS Cloud, data ČSÚ a další), když místní šetření s ohledem na povahu úkolu neprováděl. Předané a vyžádané podklady považoval za věrohodné, nicméně neprováděl zvláštní šetření k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. Metodicky znalec postupoval podle společného stanoviska MMR a ÚOHS k nárůstu cen stavebních materiálů; u každé položky vyjádřil podíl materiálu v jednotkové ceně, určil „čerpaní“ v měsících fakturace a aplikoval (složené) indexy z „Protokolů vývoje cen“ RTS k jednotlivým měsícům, přičemž rozhodným výchozím okamžikem byl den podání nabídky. U omezeného okruhu položek (např. bleskosvody, odvoz sutí) provedl indexaci srovnáním ceníkových databází RTS 2021/II až 2023/II. V obecné rovině posudek dokládá mimořádný cenový vývoj v letech 2021–2023 (včetně makroekonomických údajů ČSÚ o inflaci a odborných přehledů ÚRS/RTS), který se promítl do cen materiálů relevantních pro danou zakázku. Na základě této metodiky znalec kvantifikoval navýšení materiálových nákladů u jednotlivých objektů; například u SO 01 (Objekt A) vyčíslil růst z 11 718 404,58 Kč na 14 245 756,02 Kč, tj. o 2 527 351,43 Kč (index 1,216), u SO 02 (Objekt B) stanovil růst z 11 520 079,64 Kč na 14 115 643,22 Kč, tj. o 2 595 563,58 Kč (index 1,225), a u SO 03 (Objekt C) z 11 461 922,11 Kč na 13 843 955,54 Kč, tj. o 2 382 033,43 Kč (index 1,208). U SO 04 (Objekt D) znalec vyčíslil nárůst z 10 846 542,59 Kč na 12 866 642,17 Kč, tj. o 2 020 099,58 Kč (index 1,186). Posudek dále podává rozpis dílčích částí objektů (stavební část, bleskosvod, měření a regulace, ÚT, ZTI aj.) a uvádí, že podrobné výsledky jsou z důvodu rozsahu uvedeny v přílohách posudku. Znalec uzavřel, že vzhledem k mimořádnému vývoji cen stavebních materiálů v letech 2021–2023 je namístě indexovat materiálové položky podle měsíců fakturace dle „Protokolů vývoje cen“ RTS a metodiky MMR/ÚOHS; po této indexaci vzrostla hodnota materiálu z 102 926 408,01 Kč na 121 171 631,86 Kč, tj. o 18 245 223,85 Kč (≈ 18 %). Při celkové smluvní ceně 215 566 058 Kč to odpovídá navýšení ceny díla zhruba o 8,5 %.
32. Z dodatku č. 1 ke znaleckému posudku VUT (č. 019946/2024) plyne, že byl zpracován dne 19. 8. 2024 jako doplnění posudku ze dne 30. 4. 2024, když na tento (uvedený) znalecký posudek plně navazuje. Současně doplňuje výslovné prohlášení znaleckého ústavu o vědomí následků podání vědomě nepravdivého posudku dle § 127a o.s.ř. / § 110a trestního řádu. Metodicky vychází z podkladů předaných zadavatelem (soupisy prací a fakturace),

z cenových soustav RTS/ÚRS a údajů ČSÚ; místní šetření s ohledem na povahu úkolu neprovedl. Posudek respektuje společné stanovisko MMR a ÚOHS k nárůstu cen stavebních materiálů a indexuje relevantní materiálové položky po měsících podle „Protokolů vývoje cen“ RTS. **Za období fakturace od dubna 2022 do prosince 2023 a při celkové smluvní ceně 215 566 058 Kč bez DPH znalec vyčíslil dodatečné materiálové náklady 18 245 223,85 Kč (≈ 18 % hodnoty materiálu), což odpovídá navýšení ceny díla přibližně o 8,5 %.** Rozsah ocenění výslovně nezahrnuje vícepráce a méněpráce oceňované mimo původní položkový rozpočet; výpočty vycházejí z objednatelům potvrzených soupisů provedených prací.

33. **Z písemné zprávy o hodnocení** nabídek bylo zjištěno, že nabídka společnosti GEOSAN GROUP a. s. byla nejlevnější, a to s cenou 228 945 214,32 Kč bez DPH. Komise provedla hodnocení podle zákona o zadávání veřejných zakázek, přičemž ostatní nabídky byly výrazně vyšší – rozdíl mezi 1. a 2. místem činil přes 16 milionů Kč.
34. **Dále z dokumentu s názvem Projekční rozpočet (P2)** bylo jisté, že předpokládaná hodnota stavebních objektů (SO 01 až SO 10) činila celkem 238 964 691,50 Kč bez DPH. Tento rozpočet tvořil základ pro stanovení zadávacích podmínek a následně porovnání nabídek uchazečů.
35. Z dokumentu „**Protokoly o předání dokončeného díla**“ ze dne 31. 8. 2023 až 15. 12. 2023 vyplývá, že stavba byla dokončena a jednotlivé objekty (SO 01 až SO 10) byly řádně převzaty objednatelům bez vad a nedodělků, případně s drobnými vadami, jejichž odstranění bylo dohodnuto ve lhůtách. Práce byly dokončeny ve sjednaných termínech dle Dodatku č. 2 ke smlouvě o dílo, přičemž u všech uvedených částí bylo v protokolech uvedeno hodnocení „dobré“ a provedení „v souladu s technickými podmínkami“.
36. **Z Výroční zprávy GEOSAN GROUP a. s. za rok 2022 ze dne 7. června 2023** bylo zjištěno, že žalobkyně dosáhla za účetní období roku 2022 zisku ve výši 92,2 mil. Kč po zdanění, při obratu přes 4,8 miliardy Kč. Ve zprávě představenstva se uvádí, že společnost byla schopna čelit nepříznivému vývoji na trhu (válka na Ukrajině, inflace, nárůst cen energií a stavebních materiálů), a přesto „rokem 2022 prošla bez větších potíží“. Tím doložila ziskové hospodaření a stabilitu navzdory tvrzenému ztížení plnění.
37. **Z Výroční zprávy GEOSAN GROUP a. s. za rok 2023 ze dne 2. dubna 2024** bylo zjištěno, že žalobkyně dosáhla v roce 2023 zisku po zdanění ve výši 101,3 mil. Kč, při obratu přes 5,84 miliardy Kč, což je oproti roku 2022 výrazný meziroční růst. Ve zprávě představenstva se uvádí, že i přes složité vnější podmínky stavebnictví (včetně doznívajících efektů pandemie a geopolitické situace) společnost prošla rokem bez větších potíží, splnila obchodní plán a naplnila kapacity i pro část roku 2024. Tím potvrdila svou stabilitu a schopnost vyrovnat se s tržními výkyvy.
38. **Z vyjádření žalované ze dne 30. září 2022** bylo zjištěno, že Ministerstvo vnitra odmítlo výzvu žalobkyně k uzavření dodatku ke smlouvě o dílo za účelem navýšení ceny. Uvedlo, že čl. 5.3 smlouvy o dílo je dle jeho výkladu nenárokovým ustanovením, které předpokládá dohodu stran a nezakládá jednostranný nárok zhotovitele. Dále konstatovalo, že jednání o navýšení ceny probíhala původně s osobami bez smluvní pravomoci a že návrh výpočtu navýšení ceny vycházel z metodiky navržené výlučně žalobkyní, nikoliv ze smlouvy o dílo. Z doručenky pak bylo zjištěno, že vyjádření žalované bylo žalobkyni doručeno dne 30. 9. 2022.

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

39. **Z vyjádření žalované ze dne 25. června 2024** bylo zjištěno, že žalovaná setrvala na svém názoru, že čl. 5.3 smlouvy o dílo představuje nenárokové ustanovení, které zakládá pouze možnost, nikoliv povinnost změnit cenu, a to výlučně na základě dohody smluvních stran. Zdůraznila, že jako veřejný zadavatel není schopna garantovat jakékoliv navýšení smluvních cen kvůli limitovaným rozpočtovým prostředkům, a odkázala i na rozhodovací praxi ÚOHS k obdobným smluvním formulacím. Současně uvedla, že dílo bylo ze strany žalobkyně řádně a včas dokončeno a převzato dne 15. 12. 2023, což podle jejího názoru vylučuje zpětné navýšení ceny, které by nebylo v souladu s § 222 ZZVZ. Toto vyjádření bylo zástupci žalobkyně doručeno 29. 6. 2024 a žalované dne 28. 6. 2024.
40. **Z dokumentu „Výzva k uzavření dodatku ke smlouvě o dílo“ ze dne 13. září 2022** bylo zjištěno, že žalobkyně formálně vyzvala žalovanou k uzavření dodatku ke smlouvě o dílo uzavřené dne 3. ledna 2022, a to za účelem navýšení ceny dle čl. 5.3 písm. b) této smlouvy. Ve výzvě podrobně rekapitulovala průběh dosavadních jednání mezi stranami v období duben až září 2022, kdy opakovaně upozorňovala na růst cen stavebních materiálů dle cenových soustav RTS a předkládala vlastní metodiku výpočtu navýšení. Žalobkyně mimo jiné uvedla, že ustanovení o možnosti úpravy ceny bylo do smlouvy doplněno na její žádost a že žalovaná se účastnila několika jednání, ale následně prohlásila dané ustanovení za neplatné, což žalobkyně odmítla a považovala za porušení smluvních povinností. S uvedenou výzvou souvisí **příloha č. 1 výzvy k uzavření dodatku ke smlouvě o dílo ze dne 13. září 2022** ze které bylo zjištěno, že žalobkyně přiložila návrh metodiky výpočtu navýšení ceny díla v návaznosti na ustanovení čl. 5.3 písm. b) smlouvy o dílo. Metodika vychází z porovnání jednotkových cen položek dle cenových soustav RTS/ÚRS v době podání nabídky a v době požadovaného navýšení, přičemž výsledný index měl být aplikován jako příplatek ke konkrétním položkám výkazu výměr. Součástí návrhu bylo rovněž pravidlo, že cenové navýšení bude uplatňováno zpětně, formou změnového listu ke každé faktuře. **Z rekapitulace cenového navýšení tvořící přílohu č. 2 výzvy ze dne 13. září 2022** bylo zjištěno, že žalobkyně vyčíslila požadavek na navýšení ceny za období duben až červenec 2022 v celkové výši 3 681 308,29 Kč, a to na základě rozdílu mezi jednotkovými cenami ve srovnávacích sadách RTS 21/II a 22/I–II. Rekapitulace obsahuje přehled měsíčně fakturovaných částek a odpovídajících navýšení, včetně specifikace použitých podkladů, přičemž nejvyšší měsíční navýšení (2,54 mil. Kč) žalobkyně vyčíslila za červenec 2022. **Z výpočtu cenového navýšení tvořícího přílohu č. 3 výzvy k uzavření dodatku ke smlouvě o dílo ze dne 13. září 2022** bylo zjištěno, že žalobkyně předložila konkrétní numerický rozklad nárůstu cenových vstupů, a to porovnáním cenových soustav RTS k datu nabídky (2021/III) a k období realizace (2022/II). Výpočet vycházel z jednotlivých položek výkazu výměr a aplikoval procentuální růst cen na stanovené dílčí části stavebních objektů, přičemž navrhované navýšení bylo celkově promítnuto do částky 18 245 223,85 Kč bez DPH, odpovídající přibližnému 8% zvýšení ceny. **Z doručenky** pak bylo zjištěno, že uvedená výzva byla žalované doručena dne 15. 9. 2022.
41. **Na základě celkového průběhu stavby zaznamenaného ve stavebním deníku GEOSAN GROUP a.s. pro projekt „Zateplení objektu Brno – OPŽP“** bylo zjištěno, že po převzetí staveniště dne 31. 1. 2022 a po přípravných fázích (zaměřování, BOZP, kontrolní dny) byly od 4. 4. 2022 zahájeny intenzivní stavební činnosti, které probíhaly nepřetržitě do července 2023. Stavba zahrnovala postupné práce na objektech SO 01 až SO 10, mimo jiné montáže kontaktního zateplovacího systému, výměny a montáže oken a dveří, střešní skladby, bourací práce, technologické rozvody (ÚT, ZTI, elektro, VZT), vnitřní úpravy (omítky, malby, SDK) a areálové úpravy včetně sanací a terénních prací. V denících byly opakovaně

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

zaznamenány komplikace způsobené silnými dešti a zatečením do objektů, na což bylo reagováno provizorním zabezpečením a následnou sanací. Práce byly dokumentovány s vysokou mírou podrobnosti – každodenní záznamy obsahovaly přehled počasí, nasazené mechanizace, rozsah činností i digitální podpisy odpovědných osob. Pravidelně probíhaly kontrolní dny, vedené odděleně, a projekt byl průběžně koordinován mezi řadou subdodavatelů. Závěrem zhotovitel dne 17. 7. 2023 vyzval objednatele k převzetí díla s termínem dokončení k 31. 7. 2023.

42. **Z článků z iRozhlas.cz ze dne 1. 4. 2022 s názvem Zvýšit ceny nebo omezit výrobu? Válka na Ukrajině vyhání ceny ocele vzhůru, firmy čeká těžká volba a z iDnes.cz ze dne 23. 8. 2022 s názvem Válka zdražila materiály ve stavebnictví až dvojnásobně, chybí i dělníci**, soud zjistil, že po zahájení ozbrojeného konfliktu na Ukrajině došlo v českém hospodářství, zejména ve stavebnictví a navazujících odvětvích, k výraznému růstu cen klíčových vstupů a k narušení dodavatelských řetězců, v jehož důsledku podniky reálně volily mezi zvyšováním cen a omezováním výroby. Současně se na trhu projevil nedostatek pracovní síly a prudké zdražení části stavebních materiálů (u některých komodit i v násobcích původních cen), což mělo přímý dopad na nákladovost stavebních prací v daném období. Tyto skutečnosti potvrzují existenci mimořádných tržních výkyvů v roce 2022 a násl., jejichž dopady byly plošně pocítovány v oboru stavebnictví.

43. Soud ze **Smlouvy o dílo ze dne 20. 6. 2022**, č. AV.21048.1.160/002/SUB, uzavřené mezi GEOSAN GROUP a.s. jako objednatelem a RI OKNA a.s. jako zhotovitelem, a **z jejich dodatků č. 1 ze dne 7. 11. 2023 a č. 2 ze dne 21. 11. 2023**, dále **z nabídek ze dne 23. 8. 2021** (č. N21UH08029S), **ze dne 17. 9. 2021** (č. N21UH08025S, N21UH08026S, N21UH08027S, N21UH08028S, N21UH08030S, N21UH08032S, N21UH08033S) a ze dne 20. 9. 2021 (č. N21UH08031S), podaných dodavatelem A+BX OKNA s.r.o. a adresovaných společnosti GEOSAN GROUP a.s., a následně **z faktur** vystavených RI OKNA a.s. a adresovaných GEOSAN GROUP a.s. (**konkrétně faktura ze dne 9. 6. 2022**, č. 17206826; **ze dne 17. 8. 2022**, č. 17209768; **ze dne 16. 5. 2022**, č. 17211077; **ze dne 14. 11. 2022**, č. 17213791; **ze dne 14. 12. 2022**, č. 17215223; **ze dne 12. 1. 2023**, č. 17215514; **ze dne 15. 5. 2023**, č. 17304088; **ze dne 22. 8. 2023**, č. 17305162; a **ze dne 14. 1. 2024**, č. 17302851) zjistil, že původní cenové rámce pro dílčí objekty (SO 01–09 a TVA) byly nabídnuty společností A+BX OKNA ještě v období srpen–září 2021 (např. 23. 8. 2021, 17. - 20. 9. 2021), tedy před eskalací tržních otřesů roku 2022. Následně A+BX dne 2. 3. 2022 sdělila objednateli, že zakázku pro Policii ČR Brno není schopna realizovat pro „extrémní nárůst cen vstupních výrobních dílců“ a zpoždění v zásobování; výrobu „se ztrátou“ odmítla. Objednatel proto uzavřel se společností RI OKNA smlouvu o dílo č. AV.21048.1.160/002/SUB (20. 6. 2022) s pevnou cenou 24 950 811 Kč bez DPH a harmonogramem plnění pro SO 07–09 v roce 2022. Následný Dodatek č. 1 (7. 11. 2023) navýšil cenu o 10 619 632 Kč na 35 570 443 Kč bez DPH, Dodatek č. 2 pak o dalších 530 000 Kč na 36 100 443 Kč bez DPH a současně upravil předmět a termín dokončení do 15. 12. 2023. Průběžné plnění je doloženo soustavou faktur RI OKNA s DUZP od 31. 5. 2022 do 31. 5. 2023, vystavovaných v režimu přenesení daňové povinnosti, vždy s pozastávkou 10 % (7 % po odstranění vad + 3 % po uplynutí záruky). Uvedené listiny na sebe časově navazují, prokazují změnu dodavatele a postupné navyšování sjednané ceny formou dodatků, a věrohodně zachycují průběh dílčích plnění v letech 2022–2023.

44. Soud ze **Smlouvy o dílo ze dne 2. 5. 2022**, č. 2022/AV.21048.1.160/005/SUB, uzavřené mezi GEOSAN GROUP a.s. jako objednatelem a MAMUT – THERM PRO s.r.o. jako zhotovitelem, a **z jejich dodatků č. 1 ze dne 11. 11. 2022, č. 2 ze dne 28. 2. 2023, č. 3 ze dne 15. 6. 2023, č. 4 ze dne 17. 7. 2023 a č. 5 ze dne 27. 11. 2023**, dále **z cenové nabídky** Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

zhotovitele ze dne 9. 11. 2021, a z faktur vystavených MAMUT – THERM PRO s.r.o. a adresovaných GEOSAN GROUP a.s. (konkrétně ze dne 16. 8. 2022, č. 122903026; 15. 9. 2022, č. 122903634; 17. 10. 2022, č. 122904252; 15. 11. 2022, č. 122904817; 14. 12. 2022, č. 122905103; 15. 12. 2022, č. 122905143; 15. 3. 2023, č. 123900334; 5. 4. 2023, č. 123900556; 15. 5. 2023, č. 123901231; 9. 6. 2023, č. 123901803; 15. 7. 2023, č. 123902559; 15. 8. 2023, č. 123902954; 15. 9. 2023, č. 123903589; 16. 10. 2023, č. 123904310; 15. 11. 2023, č. 123904912; 11. 12. 2023, č. 123905090; a 31. 12. 2023, č. 123905178) zjistil že žalobce při provádění akce „UV955/2016 – Realizace úspor energie Policie ČR, Brno, Horní 21 (zateplení, výměna zdrojů)“ byla mezi žalobkyní v postavení objednatele a společností MAMUT – THERM PRO s.r.o. v postavení zhotovitele uzavřena dne 2. 5. 2022 smlouva o dílo č. 2022/AV.21048.1.160/005/SUB. Termíny a osoby oprávněné jednat i předmět (*tohoto*) díla (*podle této smlouvy o dílo*) byly postupně zpřesněny dodatky, zejména dodatkem č. 1 (změna termínu dokončení na 15. 6. 2023) a dodatkem č. 2 (harmonogram dílčích objektů v období 08/2022–06/2023, včetně rozšíření o opravy omítek a špalet objektu F). Smluvní cena byla nejprve ujednána dodatkem č. 1 ve výši 36 875 049,75 Kč bez DPH a dále navýšena dodatkem č. 4 na 39 895 497,39 Kč bez DPH; konečná cena po úpravách je dle dodatku č. 5 stanovena částkou 40 065 349,36 Kč bez DPH a strany současně ujednaly, že cenové navýšení za 07–12/2023 je posledním navýšením podle cenové doložky a nadále jej nelze z tohoto titulu požadovat. Průběžné provádění díla je doloženo soustavou faktur vystavených zhotovitelem v režimu přenesení daňové povinnosti s 10 % pozastávkou (mj. od 16. 8. 2022 do 31. 12. 2023), vždy s odkazem na předávací/zjišťovací protokoly k příslušnému měsíci; listiny na sebe časově navazují a věrohodně zachycují postup plnění a cenové změny sjednané dodatky.

45. Soud ze **Smlouvy o dílo ze dne 22. 4. 2022**, č. AV.21048.1.160/009/SUB, uzavřené mezi GEOSAN GROUP a.s. jako objednatelem a STAMACO engineering s.r.o. jako zhotovitelem, a z jejího **Dodatku č. 1 ze dne 30. 11. 2023**, dále z **faktur** vystavených STAMACO engineering s.r.o. a adresovaných GEOSAN GROUP a.s. (konkrétně ze dne 15. 6. 2022, č. 22FV071; 15. 7. 2022, č. 22FV079; 15. 8. 2022, č. 22FV087; 15. 9. 2022, č. 22FV098; 15. 10. 2022, č. 22FV109; 15. 11. 2022, č. 22FV123; 16. 12. 2022, č. 22FV137; 30. 12. 2022, č. 22FV141; 10. 2. 2023, č. 23FV007; 5. 4. 2023, č. 23FV033; 15. 5. 2023, č. 23FV042; 9. 6. 2023, č. 23FV055; 15. 7. 2023, č. 23FV069; 15. 8. 2023, č. 23FV075; 12. 2. 2024, č. 24FV009; a 12. 3. 2024, č. 24FV016) zjistil, že předmět plnění se týkal zejména „skladeb střech“ na objektech SO 01–06, 08–09 v letech 2022–2023; Dodatek č. 1 zároveň stanovil obchodní slevu 370 000 Kč bez DPH ve prospěch objednatele (z důvodu spoluzavinění zhotovitele na závadách střech A a B) a připojil harmonogram dokončení dílčích objektů do prosince 2023. Fakturace probíhala průběžně od DUZP 31. 5. 2022 do DUZP 31. 1. 2024 v režimu přenesení daňové povinnosti, standardně s pozastávkami 7% a 3%. Pro ilustraci: faktura č. 22FV137 uvádí „celkem k fakturaci“ 1 625 213,11 Kč a „k úhradě bez pozastávek“ 1 462 691,80 Kč; faktura č. 23FV055 „celkem k fakturaci“ 2 225 417,99 Kč a „k úhradě bez pozastávek“ 2 002 876,19 Kč; faktura č. 23FV069 „k úhradě bez pozastávek“ 1 990 084,75 Kč; faktura č. 24FV009 „celkem k fakturaci“ 2 601 891,85 Kč. Uvedené listiny na sebe časově navazují a věrohodně dokládají rozsah a postupné plnění díla i sjednanou slevu na ceně.
46. Soud zamítl návrh na výslech svědků, pana Z. J., I. H. a znalce, s odkazem na § 120 odst. 1 a § 132 o.s.ř., neboť měl skutkový stav za dostatečně prokázaný jinými důkazy, zejména rozsáhlou listinnou dokumentací, z níž vyplýval průběh smluvních jednání, obsah navrhovaných dodatků, postoje účastníků i ekonomické souvislosti. Výslech navržených svědků by podle názoru soudu nepřinesl další relevantní informace nad rámec toho, co již bylo zjištěno. V případě znalce soud vycházel z písemného znaleckého posudku, který shledal jako Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

dostatečně srozumitelný, úplný a logicky strukturovaný.

47. Z tohoto důvodu soud dospěl k závěru, že další dokazování výsledkem navržených svědků by nepřispělo k objasnění rozhodných skutečností a bylo by v rozporu s principem procesní ekonomie.

Stručná rekapitulace skutkových zjištění

48. Na základě provedeného dokazování soud zjistil, že mezi žalobkyní GEOSAN GROUP a.s. a Ministerstvem vnitra ČR byla dne 3. 1. 2022 uzavřena smlouva o dílo na realizaci projektu „Zateplení objektu Brno – OPŽP“ za cenu 228 945 214,32 Kč bez DPH, přičemž předpokládaná hodnota veřejné zakázky dle zadávací dokumentace činila 270 688 120 Kč bez DPH. Součástí smlouvy bylo i ustanovení o možnosti navýšení ceny v případě výrazné změny cen stavebních materiálů, a to na základě dohody obou smluvních stran.
49. Z provedeného dokazování dále vyplynulo, že stavební práce byly zahájeny 4. 4. 2022 a probíhaly až do 15. 12. 2023, kdy bylo celé dílo předáno bez vad a nedodělků, případně s drobnými vadami sjednanými k odstranění. Stavba byla realizována v souladu s projektovou dokumentací, jednotlivé objekty byly předávány postupně a dílo bylo provedeno ve sjednaných termínech dle dodatků ke smlouvě.
50. Z listinných důkazů je patrné, že žalobkyně během realizace několikrát formálně požádala o navýšení ceny díla dle čl. 5.3 smlouvy z důvodu růstu cen stavebních materiálů v důsledku pandemie COVID-19 a války na Ukrajině. Předložila výpočty navýšení, metodiku a znalecký posudek. K úpravě ceny však nedošlo, neboť žalovaná odmítla návrh dodatku s odkazem na nenárokovou povahu příslušného ustanovení a nedostatek dohody mezi stranami.
51. Komunikace mezi účastníky byla doložena e-maily, zápisy z kontrolních dnů a předžalobní výzvou, z nichž vyplývá, že jednání o navýšení ceny probíhala opakovaně, ale bez dosažení konsenzu. Žalovaná zdůvodnila svůj postoj nutností dodržení pravidel veřejného zadávání, rozpočtovými omezeními a právním výkladem, že předmětné ustanovení nezakládá jednostranný nárok zhotovitele.
52. Dále bylo v řízení ze znaleckého posudku zjištěno, že z důvodů vnějších vlivů (jak z důvodu COVID-19, tak z důvodu války na Ukrajině) od okamžiku podání nabídky došlo k navýšení materiálových nákladů které znalecký posudek vyčíslil částkou **18 245 223,85 Kč** ($\approx 18\%$ hodnoty materiálu), což odpovídá zhruba **8,5 %** celkové smluvní ceny díla.
53. Dále po nemožnosti plnění původního dodavatele výplní otvorů (A+BX) uzavřel objednatel smlouvu s RI OKNA a.s.; plnění na výplních otvorů plynule navázalo, cena i termíny byly upraveny dodatky a fakturace probíhala průběžně v návaznosti na zjišťovací/předávací protokoly, s dokončením dle sjednaného termínu. V části střešních skladeb plnila pro žalobkyni společnost MAMUT – THERM PRO s.r.o.. Zde byla fakturace měsíční v režimu přenesené daňové povinnosti se standardní pozastávkou, cena byla postupně upravena dodatky a strany výslovně ujednaly, že navýšení za druhé pololetí 2023 je posledním navýšením podle cenové doložky. V úseku realizovaném (opět pro žalobkyni) společností STAMACO engineering s.r.o. (zejm. skladby střech na vymezených objektech) probíhalo plnění souvisle od poloviny roku 2022 do počátku roku 2024; fakturace navazovala na měsíční protokoly,

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

dodatek sjednal slevu ve prospěch objednatele (žalobkyni) a harmonogram dokončení do konce roku 2023. Soud na tomto místě dospívá k závěru, že uvedený sled událostí prokazuje změny subdodavatelů v průběhu plnění, průběžnou a kontrolovanou realizaci díla v letech 2022–2024 a řešení cenových i termínových změn výlučně formou písemných dodatků; fakturace věrohodně dokládá rozsah skutečně provedených prací.

54. Soud dospěl k závěru, že skutkový stav byl dostatečně objasněn na základě rozsáhlé listinné dokumentace a znaleckého posudku. Návrh na výslech svědků a znalce soud zamítl jako nadbytečný, neboť jejich výpovědi by nepřinesly nové skutečnosti nad rámec již provedeného dokazování.

Právní předpisy vztahující se k posuzované věci

55. Podle § 556 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen. Podle odst. 2 při výkladu projevu vůle se přihlídně k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají.
56. Podle § 1765 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění.
57. Podle § 1766 odst. 1 o.z. nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékoli z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí. Návrhem stran soud není vázán. Podle odst. 2 právo podle odstavce 1 dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.
58. Podle § 2620 odst. 1 o.z. je-li cena ujednána pevnou částkou, nebo odkazem na rozpočet, který je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy, nemůže ani objednatel ani zhotovitel žádat změnu ceny proto, že si dílo vyžádalo jiné úsilí nebo jiné náklady, než bylo předpokládáno.
59. Podle § 2620 odst. 2 o.z. nastane-li však 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. To neplatí, převzala-li některá ze stran nebezpečí změny okolností, nebo jedná-li se o okolnost, o níž některá ze stran předem prohlásila, že nenastane.
60. Podle § 222 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., zákon o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) Podstatnou změnou závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku je taková změna Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

smluvních podmínek, která by **a)** umožnila účast jiných dodavatelů nebo by mohla ovlivnit výběr dodavatele v původním zadávacím řízení, pokud by zadávací podmínky původního zadávacího řízení odpovídaly této změně, **b)** měnila ekonomickou rovnováhu závazku ze smlouvy ve prospěch vybraného dodavatele, nebo **c)** vedla k významnému rozšíření rozsahu plnění veřejné zakázky.

61. Podle § 222 odst. 4 ZZVZ za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna, která nemění celkovou povahu veřejné zakázky a jejíž hodnota je **a)** nižší než finanční limit pro nadlimitní veřejnou zakázku a **b)** nižší než **1.** 10% původní hodnoty závazku, nebo **2.** 15% původní hodnoty závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku a na stavební práce, která není koncesí.
Pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnot všech těchto změn.
62. Podle § 222 odst. 6 ZZVZ za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna, jejíž potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, a která nemění celkovou povahu veřejné zakázky.

Právní a skutkové hodnocení věci

63. Soud v posuzované věci hodnotil důkazy ve smyslu ust. § 132 o.s.ř. a to každý důkaz zvlášť a všechny důkazy ve vzájemné souvislosti.
64. Z provedeného dokazování vyplynulo, že mezi žalobkyní a žalovanou probíhala obchodní spolupráce, jejímž předmětem byla realizace stavebních prací Zateplení objektu Brno – OPŽP. Uvedené stavení práce se realizovaly na základě smlouvy o dílo ze dne 3. 1. 2022 za sjednanou cenu 228 945 214,32 Kč bez DPH, když zadávací předpokládaná hodnota zakázky činila 270 688 120 Kč bez DPH. Tato smlouva byla doplněna čtyřmi dodatky (první ze dne 24. 1. 2022; druhý ze dne 28. 7. 2022; třetí ze dne 15. 12. 2023; čtvrtý ze dne 28. 12. 2023). **Žádný z uvedených dodatků se netýkal navýšení ceny díla.** V průběhu plnění došlo k navýšení cen jednotlivých dodávek, které žalobce označuje jako podstatné navýšení, což bylo doloženo prostřednictvím faktur, smluvních dodatků a komunikace s dodavateli. Konkrétně se jednalo o 24% nárůst u oken a dveří; 12,26% zateplení fasád a 40% u střešní krytiny. Uvedené soud srovnal s předloženým znaleckým posudkem, podle kterého u materiálové složky se jedná o navýšení 18%, což však představuje „pouze“ navýšení 8,5% z celkové ceny díla. Soud nepřistoupil k tomu, že by hodnotil, každou položku samostatně, ale ve vztahu ke smlouvě o dílo, a k tomu, že jak dílo, tak cena je koncipována souhrnným způsobem, věc hodnotil právě ve vztahu k celému dílu.
65. Žalobkyně, jak bylo zjištěno z provedeného dokazování několikrát formálně požádala o navýšení ceny (naposledy bod 51). Pokud jde o navýšení ceny, žalobkyně tvrdí, že uvedené navýšení bylo způsobeno objektivními tržními okolnostmi, zejména skokovým růstem cen stavebních materiálů a výpadky v zásobování, což vedlo k nutnosti změny subdodavatelů a úpravě cenových podmínek. Žalovaná naopak namítá, že navýšení nebylo řádně projednáno ani odsouhlaseno. Soud se zabýval otázkou, zda navýšení cen bylo v souladu se smlouvou, případně zda bylo odůvodněné změnou okolností ve smyslu § 2620 odst. 2 o.z. když ve smyslu čl. 5.1 Smlouvy o dílo (a tedy zároveň ve smyslu § 2620 odst. 1 o.z.) bylo ujednáno, že cena 228 945 214,32 Kč bez DPH, tedy 277 023 709,33 Kč včetně DPH je cenou nejvýše přípustnou.

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

66. Cena díla je v posuzované věci ujednána pevnou částkou ve smyslu ust. § 2620 odst. 1 o.z. tedy v posuzované věci není úprava ujednané ceny 228 945 21,32 Kč bez DPH ve vztahu k případným změnám v rozsahu činnosti připuštěna. V posuzované věci se nejedná o odkaz na rozpočet. Cenu díla tak je možné upravit pouze ve smyslu § 2620 odst. 2 o.z., a to zároveň ve vztahu k § 100 a § 222 ZZVZ. V této části smlouvy si strany uvedené omezili pouze na změnu daňových předpisů, či na problematiku postavenou na základě objektivně zjistitelného nárůstu cen dodávek stavebních materiálů dle údajů cenových soustav, což je posuzovaný případ. U uvedeného je tedy na místě zároveň aplikace § 222 odst. 4 ZZVZ, podle kterého se za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku nepovažuje změna, která je nižší než 10% původní hodnoty zakázky (písm. a) a dále bod 2. písm. b) uvedeného zákonného ustanovení § 222 odst. 4 ZZVZ nejsou v této posuzované věci použitelnými). Tedy ve smyslu uvedeného ustanovení § 222 odst. 3 a 4 ZZVZ požadovaná finanční korekce nedosahuje intenzity podstatné změny zakázky.
67. V řízení bylo prokázáno, že navýšení představuje sice 18% materiálového navýšení, když pro hodnocení je relevantní původní hodnota závazku (nikoliv pouze jeho jediná část, materiál). Soud tedy vychází ze skutečnosti, že se ve smyslu uvedeného ustanovení § 222 odst. 4 ZZVZ pro podstatnou změnu závazku smlouvy se má jednat o 10% hodnoty závazku. Z provedeného dokazování (zejména ze znaleckého posudku) soud dochází k závěru, že se jedná o **navýšení o 8,5% z celkové ceny díla**. Uvedené navýšení tedy nepředstavuje podstatnou změnu závazku smlouvy, když uvedenou skutečnost soud také hodnotí prismatem § 222 odst. 3 ZZVZ. Negativním vymezením soud dospívá k závěru, že navýšení o 8,5% z celkové ceny díla ve vztahu k uvedenému ust. § 222 odst. 4 písm. b) ZZVZ taktéž (jak je uvedeno v předchozím odstavci) **nedosahuje potřebné intenzity podstatné změny zakázky**, a tedy podstatnou změnu zakázky nepředstavuje. Skutečnost, že požadovaná změna nedosahuje prahu podstatné změny dle § 222 odst. 4 ZZVZ, pouze znamená, že neexistuje veřejnoprávní překážka změny. Soukromoprávní podmínky dle § 2620 odst. 2 o. z. však splněny nejsou (nepředvídatelnost, neodvratitelnost, podstatné ztížení), a navíc čl. 5.3 je nenárokový a vyžaduje dohodu stran. Soud v tomto ohledu vůli stran nemůže nahradit. Soud se proto zabýval dalšími podmínkami, které je pro vyřešení věci odpovědět.
68. Dále soud dospěl k závěru, že v posuzované věci není splněna podmínka mimořádných nepředvídatelných okolností „podstatně ztěžujících“ dokončení díla (§ 2620 odst. 2 první část první věty o.z.). Na tomto místě soud poukazuje na skutečnost, že pokud jde o COVID-19 rozhodně se v posuzované věci nejedná o nepředvídatelnou okolnost ztěžující dokončení díla. Smlouva o dílo byla uzavřena 3. 1. 2022, když poprvé byla nemoc COVID-19 identifikována v prosinci 2019 v čínském Wu-chanu. První oficiální případ se v Evropě vyskytl 24. 1. 2020 ve Francouzském Bordeaux a první tři nákazy byly v ČR potvrzeny 1. 3. 2020. Nouzový stav byl vyhlášen 30. 9. 2020 a to s účinností 5. 10. 2020. Do 16. 9. 2021 zemřelo v ČR na COVID cca 36 tisíc lidí¹. Pokud tedy smlouva o dílo byla uzavřena až 3. 1. 2022, a to na základě oznámení o zahájení zadávacího řízení ze dne 6. 8. 2021 ve vztahu k pandemii COVID-19 soud dospěl k závěru, že tato skutečnost musela být žalobkyni známa a ve smyslu § 2060 odst. 2 o.z. v posuzované věci **chybí „nepředvídatelnost“**, která by jistě mohla být na počátku pandemie – nikoliv na jejím konci. Uvedené se také týká proměnlivého dopadu a možnosti očekávání, když právě v dané době již ekonomika uvedený problém absorbovala a byla ve stádiu určitého (i očekávaného) zotavení. K otázkám vzniku a průběhu pandemie soud postupoval podle

¹ https://cs.wikipedia.org/wiki/Pandemie_covidu-19 - zde soud postupoval podle § 121 o.s.ř.
Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

§ 121 o.s.ř., když dané představuje skutečnost, obecně známou, kterou ve smyslu uvedeného ustanovení není třeba prokazovat. Navíc k takové skutečnosti musí dojít až po uzavření smlouvy, když pandemie COVID-19 nastala již před uzavřením smlouvy.

69. Pokud jde o válku na Ukrajině, zde se soud odkazuje na první krok, kterým v roce 2014 byla anexe Krymu. Následně 3. 12. 2021 The Washington Post informoval veřejnosti, že ze strany Ruské federace došlo ke shromáždění 175 000 vojáků u hranice s Ukrajinou. Po politických aktech došlo dne 24. 2. 2022 došlo k zahájení akce označené prezidentem Ruské Federace Vladimírem Putinem jako Speciální vojenská operace². Pokud jde o podmínky zahájení speciální vojenské operace Ruské Federace na Ukrajině (tedy faktické zahájení války mezi RF a Ukrajinou) soud dospěl k závěru, že také tato skutečnost je ve smyslu § 121 o.s.ř. obecně známou a není tedy k ní zapotřebí nutno provádět další dokazování. Soud pouze pro přehlednost u uvedených skutečností, jak pokud jde o COVID-19, tak Válka na Ukrajině, odkazuje na základní zdroje z Wikipedie. Na tomto místě je předvídatelnost hraniční, nicméně s ohledem na velikost žalobkyně a obecně známého faktu závislosti stavebních společností na pracovní síle z Ukrajiny, žalobkyně musela reflektovat vzniklou situaci a být s ní v základních rysech obeznámena. Soudu je sice známo, že „zahájení války“ strany před samotným útokem „nevytrubují do světa“, nicméně z výše uvedeného se dala napjatá situace, která může mít vliv na stavebnictví, dedukovat. Pouze je otázka míry této situace, když trhy jsou na obdobné situace velice citlivé a již uvedené nebezpečí se na cenách materiálu a mobilitě pracovní síly mohli projevit. Také zde soud uzavření smlouvy o dílo, která byla připravována a následně podepsána „v najať atmosféře strachu z dalšího vývoje“, byť v době podpisu přímo ke konfliktu „zatím“ nedošlo. Na základě uvedeného soud dospěl k závěru, že také v tomto ohledu **chybí „nepředvídatelnost“**, když na tomto místě soud odkazuje na Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2022, sp. zn. 33 Cdo 301/2023. Tento rozsudek sice uvádí, že uvedená okolnost musí ležet mimo působení zhotovitele (což válka na Ukrajině nepochybně je), ale zároveň její vznik nelze předpokládat, když právě k uvedeným předpokladům se soud věnoval výše.
70. V další části soud hodnotil skutečnost, že uvedená „nepředvídatelná skutečnost“ **podstatně ztěžuje dokončení díla**. Na tomto místě soud odkazuje na komentářovou literaturu, konkrétně na Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, kde bod 6 komentáře k ust. § 2620 výslovně uvádí: „**Která dokončení díla podstatně ztěžuje**“. Znamená, že nenastanou předpoklady následné nemožnosti plnění a tím i zániku závazku (§ 2006), nýbrž dílo bude možné dokončit, byť za vynaložení vyšších nákladů nebo další, popř. intenzivnější činnosti strany. Vynaložení takových nákladů a potřeba provedení takové činnosti se posuzují ve vztahu k době, dokdy má být dílo provedeno (2590 **11, 12**). Ke kvantifikaci těchto nákladů a činností, tj. podstatného ztížení, však nedává ObčZ žádné konkrétní vodítko, a tudíž bude muset být vymezeno judikaturou. Je však možné provést srovnání s 2612 **3**, kde lze při posuzování toho, zda dochází k podstatnému překročení ceny odhadem, zpravidla zohlednit překročení ceny již alespoň o 10–20 %, z čehož se snad nabízí vyjít jako z nejspodnější možné hranice, jakož i s hrubým nepoměrem dle 1793 **14**, jako patrně nejvyšší možné hranice“. Zde soud odkazuje ne uvedený komentář s vědomím skutečnosti, že komentářová literatura nepředstavuje ani zákon, ani autoritativní vymezení zákonného výkladu. Nicméně soud, pokud jde o podstatné ztížení odkazuje právě na uvedený komentář, podle kterého by se zpravidla jednalo o překročení ceny o 10-20%, což by měla být nejspodnější hranice pro hrubý nepoměr tak jak je tento hrubý nepoměr vymezen v ust. § 1765 odst. 1 o.z., který je ve vztahu k ust. § 2620 o.z. v subsidiárním postavení. V této posuzované

² [Ruská invaze na Ukrajinu – Wikipedie](#) - zde soud postupoval podle § 121 o.s.ř.

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

věci se však jedná „pouze“ o 8,5% z celkové ceny díla, a tedy i pokud by podmínka nepředvídatelnosti splněna nebyla, nebude splněna podmínka podstatného ztížení a hrubého nepoměru. Již uvedené samo o sobě je dostatečným důvodem pro zamítnutí žalobního žádání. Soud však na tomto místě pouze neodkazuje na znění komentářové literatury a vědom si skutečnosti, že každý případ je hodnocen samostatně má za to, že v posuzované věci je uvedený nárůst o 8,5% z celkové ceny díla hodnotí jako přiměřené podnikatelské riziko.

71. Právní posouzení věci dále opírá o ustanovení § 1765 a § 1766 o.z., týkající se změny okolností a poctivého jednání při plnění smluvních závazků. Soud zkoumal, zda žalobce jednal v souladu s povinností informovat žalovaného o změně podmínek a zda žalovaný měl možnost se k navýšení cen vyjádřit. Dále bylo posuzováno, zda navýšení cen představovalo podstatnou změnu smluvního závazku, která by vyžadovala souhlas obou stran, nebo zda šlo o úpravu v rámci běžného obchodního rizika. Soud přihlédl k doloženým okolnostem na trhu, k obsahu smluvních ujednání a k tomu, zda žalobce postupoval transparentně a v souladu s principem poctivého obchodního styku. V ohledu k uvedenému soud uvádí, že samotná pandemie, či válka na Ukrajině nepředstavuje podstatnou změnu okolností, ale až jejich dopad na práva a povinnosti stran závazku. Strana, která se podstatné změny okolností dovolání musí tvrdit příčinnou souvislost mezi změnou a zvláště hrubým nepoměrem v právech a povinnostech stran. Pokud soud dospěl k závěru, že překročení ceny o 8,5% z celkové ceny díla není hrubým nepoměrem, když uvedené navýšení ceny s odkazem na jednotlivé plnění (okna, fasády – kde navíc žalobkyně použila stejného zajištění ceny) nejen že nepředstavuje podstatné snížení možnosti plnění, ale prokazuje spíše opak, že s určitými omezením bylo plnění možné. V takovém případě je již příčinná souvislost nerelevantní, pokud je jedna z částí požadovaného řetězce narušena (v této věci nedostatek hrubého nepoměru).
72. Soud po zhodnocení provedených důkazů uzavírá, že žalobkyně neprokázala existenci takových mimořádných, nepředvídatelných a neodvratitelných okolností, které by v měřítku celé zakázky převyšovaly rámec běžného podnikatelského rizika. Znalcem tvrzené zvýšení o cca 18 % se týká pouze materiálové složky, je založeno na indexační metodice a odhadech podílů materiálu a nebylo podloženo skutečnými nákupními cenami ani místním šetřením; v relaci k celkové smluvní ceně představuje nárůst zhruba 8,5 %, který soud v daném odvětví považuje za obvyklý a předvídatelný. Průběh plnění, dodatků a fakturace (včetně ujednání o posledním navýšení a slevě) nasvědčuje, že cenové i termínové změny byly smluvně zvládnuté a nedosáhly intenzity, jež by zakládala právo na další úpravu ceny nad sjednaný rámec. Žalobu proto soud jako nedůvodnou zamítá.

Stručné shrnutí právních závěrů soudu

73. Na základě provedeného dokazování dospěl k závěru, že žalobcem tvrzené okolnosti, které měly vést k navýšení ceny díla, nastaly až po uzavření smlouvy, a to zejména v souvislosti s pandemií COVID-19 a ozbrojeným konfliktem na Ukrajině.
74. Soud posoudil právní relevanci těchto okolností ve smyslu § 2620 odst.2 občanského zákoníku, jakož i ustanovení § 1765 a § 1766 téhož zákona. Dospěl k závěru, že se nejedná o změny natolik mimořádné a nepředvídatelné, které by vedly k podstatnému narušení rovnováhy závazku. Žalobce neprokázal, že by v důsledku těchto změn došlo k hrubému nepoměru mezi plněním stran, ani že by vznikla příčinná souvislost mezi těmito okolnostmi a požadovaným navýšením ceny.

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.

75. Navýšení ceny o 8,5 % oproti původní částce nebylo soudem shledáno jako překračující rámec běžného podnikatelského rizika. Soud rovněž konstatoval, že žalobce neunesl důkazní břemeno ohledně existence právního nároku na úpravu ceny dle platné právní úpravy, a to ani ve světle § 1765 odst. 1, který předpokládá možnost úpravy závazku při podstatné změně okolností, ani ve smyslu § 1766, který upravuje výjimky z tohoto pravidla.
76. Z výše uvedených důvodů soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Náhrada nákladů řízení

77. O **nákladech řízení** soud rozhodl podle § 151 ve spoj. s § 142 odst. 1 o. s. ř. a ve věci plně úspěšnému účastníkovi, žalované, přiznal na náhradě nákladů řízení celkem **315 023,50 Kč**. Uvedená částka představuje náklady na zastupování advokátem, které byly tvořeny odměnou za zastupování podle § 8 odst. 1 ve spoj. s § 7 bodem 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátního tarifu) („a.t.“), ve výši **258 100 Kč** za pět úkonů právní služby; (převzetí a příprava zastoupení; vyjádření žalované k předžalobní výzvě; vyjádření žalované k žalobě; účast na soudním jednání dne 3. 7. 2025; účast na soudním jednání dne 11. 8. 2025) à 51 620 Kč (51 620 x 5 = 258 100), soud žalovaní nepřiznal následující položky (seznámení se s replikou žalobkyně, včetně její právní analýzy a vyhodnocení dopadu na další postup ve věci; seznámení se s doplněním žaloby a doplnění důkazních prostředků, včetně posouzení nově uvedených skutečností a důkazů a jejich relevance), když uvedené neodpovídá advokátnímu tarifu. Dále soud žalované přiznal paušální náhradou hotových výdajů podle § 13 odst. 4 a.t. ve výši 2 250 Kč (450 x 5 = 2 250) a náhradou za daň z přidané hodnoty celkem ve výši 21% z částky (258 100 + 2 250 = 260 350 * 21% = 54 673,50) **54 673,50 Kč**, kterou je advokát povinen odvést podle zvláštního právního předpisu.

21. O lhůtách k plnění bylo rozhodnuto ve smyslu ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení. Odvolání se podává u Městského soudu v Praze. O odvolání rozhoduje Vrchní soud v Praze.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost stanovenou vykonatelným rozsudkem, může oprávněný navrhnout soudní výkon rozhodnutí.

Praha 11. srpna 2025

JUDr. Mgr. Petr Košík, Ph.D.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Z. K.