

**Společenství vlastníků domů Klatovská 2
– 14 a Hrnčířská 14-20
Klatovská 2
602 00 Brno**

V Brně dne 06.05.2013

Věc: Sdělení - Generální oprava ZTI v domech Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20

Vážení,

v příloze Vám zasíláme na vědomí reakci našeho právního zástupce na výzvu Vašeho právního zástupce advokáta Mgr. Igora Penka ze dne 6.3.2013, ve kterém je sděleno stanovisko naší společnosti k Vašemu uplatněnému nároku na slevu z ceny díla.

Současně nám dovoluňte se pozastavit nad tím, že jak vyplývá z jeho výzvy, nemá Váš právní zástupce zcela zjevně veškeré relevantní informace týkající se prováděného díla potřebné ke zhodnocení celé situace, když na jedné straně požaduje (bez ohledu na znění uzavřené smlouvy o dílo) slevu z ceny z díla za údajně neprovedené práce a na druhé straně žádným způsobem nezmiňuje práce, které byly v rámci opravy ZTI ve Vašem domě prováděny a které nebyly v původně v nabídce zohledněny, když s těmito pracemi provedenými na Vašem domě nepočítala ani projektová dokumentace, protože její zpracovatel neznal skutečný stav ZTI v domě z důvodu jejího zakrytí. To už vůbec nezmiňujeme, že po nás požaduje náhradu za chyby v projektu, který nezpracovávala naše společnost.

Na tomto místě podotýkáme, že naše společnost s ohledem na znění předmětné smlouvy, ve které byla dohodnuta pevná cena, do dnešního dne nepožadovala po Vás úhradu provedených nutných víceprací, které byly Vámi odsouhlaseny, a které přesáhly sjednanou cenu díla o cca 3.000.000,- Kč. Pokud samozřejmě budete požadovat (dle nás v rozporu s uzavřenou smlouvou) částku na slevu za neprovedené práce budeme nuceni po Vás požadovat nejen uvolnění pozastávky, kterou jste byli povinni uvolnit již v listopadu minulého roku, ale i zaplacení prací provedených nad seznam prací uvedený v původní nabídce, jejichž hodnotu odhadujeme na částku 3.000.000,- Kč. Rovněž v případě, že neuhradíte neprodleně neoprávněně zadržovanou částku na pozastávku, kromě úroku z prodlení, na který nám již nárok vznikl v částce 178.048,- Kč od 2.11.2012, se tato částka bude každým dnem prodlení navyšovat cca o 989,- Kč denně.

S pozdravem



AQUA- GAS, s.r.o.
Radovan Koudelka - jednatel

Příloha: dopis Mgr. Bc. Vítězslava Jíry ze dne 2.5.2013

Mgr. Bc. Vítězslav Jíra
advokát

ev.č. 10 459
Rooseveltova 6/8
CZ - 602 00 Brno

Tel./fax.: +420 542 212 630
e-mail: jira.advokat@seznam.cz

Vážený pan
Mgr. Igor Penka, advokát
Zahradnická 6
603 00 Brno

V Brně dne 02.05.2013
Klatovska_stanovisko_130501

Věc: Vytknutí vad a uplatnění nároku na slevu z ceny z díla – Generální oprava ZTI
v domech Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20

Vážený pane magistře,

obracím se na Vás v zastoupení společnosti AQUA – GAS, s.r.o., se sídlem Brno, Berkova 92, 612 00, IČ: 25513117 v odpovědi na Vaš dopis ze dne 6.3.2013, ve kterém jste vytkl z pověření Vašeho mandanta údajné vady díla realizovaného společností AQUA-GAS, s.r.o. na základě smlouvy o dílo ze dne 26.03.2013, kdy se má jednat o vady specifikované v „Soupisu neprovedených prací a vad“, který je přílohou Vašeho dopisu. Dle Vašeho sdělení tyto vady představující rozpor mezi reálně provedeným dílem a závaznou projektovou dokumentací vypracovanou společností Domia art s.r.o., údajně mají znamenat porušení smlouvy zhotovitelem a z toho vyplývající nárok Vašeho mandanta na slevu z ceny díla.

Než se na základě pokynů klienta a jím předaných podkladů vyjádřím podrobně ke všem „vadám“ Vámi popsáním v přiloženém soupise, poukazuji na to, že všechny údajné vady uvedené v soupise mají společné to, že se má jednat o „neprovedené práce“, kdy změny oproti projektové dokumentaci neměli být projednány s Vaším mandantem. Navíc v části B. popisujete nikoliv vady díla, nýbrž „Fatální chyby v projektu“, které měli údajně bezdůvodně navýšit smluvní cenu díla, z čehož následně odvozujete část nároku na slevu z ceny díla ve výši 1.300.397,- Kč.

Z obsahu smlouvy o dílo ze dne 26.3.2012, projektové dokumentace včetně technické zprávy k této dokumentaci, stavebních deníků a předávacího protokolu ze dne 12.7.2012 a dalších listin týkající se předmětu smlouvy o dílo ze dne 26.3.2012 jednoznačně vyplývá, že **dílo na základě smlouvy ze dne 26.3.2012 bylo společností AQUA-GAS, s.r.o. provedeno řádně a bez vad a nedodělků**, což vyplývá i z předávacího protokolu ze dne 11.7.2012. Ve všech Vámi uváděných případech se nejedná o vady a ani o porušení předmětné smlouvy a tudíž z nich žádné nároky Vašemu klientovi neplynou.

1/5

Jen pro upřesnění, i když nepochybuji o tom, že je Vám obsah smlouvy o dílo ze dne 26.3.2012 a obsah dalších listin týkající se tohoto díla jistě dobře znám, poukazuji na bod 1. smlouvy o dílo, ve kterém je jasně specifikováno, že předmětem smlouvy je provedení „Generální opravy ZTI v domech Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20, tj. výměna stávajících ležatých rozvodů a stoupaček studené vody, teplé vody, odpadů a plynu, výměna stávajícího rozvodu za nový rozvod včetně uvedení do provozu a všech předepsaných atestů a revizí za v této smlouvě sjednanou cenu a dohodnutou dobu.

Dle technické zprávy k projektové dokumentaci bylo podkladem pro zpracování projektové dokumentace stavební výkresy a zaměření sítí pouze v přístupných prostorách objektu, z čehož vyplývá, že zpracovatel projektové dokumentace (dále jen „PD“) neznal při jejím zpracování skutečný stav ZTI v domech, ale vycházel pouze z předpokládaného stavu ZTI v domech. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že zpracovatel projektové dokumentace v technické zprávě ve zvláštních požadavcích a podmínkách výslovně stanovil, že při průchodu instalací stavebních konstrukcí bude nutno využít předem provedených otvorů a že není možné bez souhlasu statika procházet stavební konstrukcí mimo tyto otvory. Z tohoto potom vycházel požadavek zpracovatele PD uvedený v technické zprávě k PD, že **všechny stávající rozvody ZTI v objektu budou demontovány a nové rozvody navrženy ve stejných trasách jako stávající.**

Jelikož Váš mandant jako investor a objednatel díla neznal přesný stav stávajícího ZTI v domě, (stejně jako jej neznal ani zpracovatel PD, který při zpracování PD vycházel pouze z předpokládaného a nikoliv skutečného stavu ZTI v domě), požadoval Váš mandant po mém klientovi před uzavřením předmětné smlouvy o dílo sjednání „pevné ceny“ za provedení Generální opravy ZTI v domech, která měla spočívat ve výměně stávajících rozvodů ZTI za rozvody nové ve stejných trasách, bez jakéhokoliv zásahu do konstrukce domu. Tento požadavek také vycházel z okolnosti, že na „Generální opravu“ ZTI v domech měla být ze strany města poskytnuta dotace, k jejímuž poskytnutí byla stanovena podmínka, aby se v případě dané opravy ZTI, jednalo pouze o „opravu stávajícího stavu ZTI“ (tedy pouhou výměnou stávajících rozvodů za nové ve stávajících trasách) a nikoliv o technické zhodnocení domu, tedy že by se stávající rozvody ZTI v domech změnili, kdy by se stávající rozvody ZTI rozšířili a změnili svoje trasy.

V případě prováděného díla se tedy nemělo jednat o technické zhodnocení budovy, protože v takovém případě by bylo nutné, aby investor měl stavební povolení a další podklady nutné pro provedení stavebních úprav, které by znamenaly výše uvedené technické zhodnocení budovy.

Z tohoto důvodu klient na návrh Vašeho mandanta přistoupil a ve smlouvě si v bodě 4 sjednal „pevnou cenu“ za provedení díla a nikoliv cenu dle „rozpočtu“ a skutečně provedených prací, i když tím v době uzavření smlouvy značně riskoval, když s ohledem na stav a stáří domu a havarijní stav rozvodů ZTI, a neznalost stavu a tras rozvodů ZTI jak objednatele, tak zpracovatele PD mohly náklady na provedení díla značně přesáhnout sjednanou cenu díla. Smluvní strany si ve smlouvě o dílo výslovně sjednaly, že se nejedná o cenu dle rozpočtu a že na tuto cenu nebudou mít případné vícepráce, změny technologií nebo materiálu doplnky či rozšíření nebo zúžení díla žádný vliv.

Vzhledem k požadavkům objednatele, aby předpokládaná cena díla, která by byla stavěna rozpočtem, nebyla z důvodu zjištění jiného stavu stávajících rozvodů ZTI v domech oproti PD navýšena, z důvodu nejistoty skutečného stavu a tras, kdy zakryté části rozvodů zpracovatel PD neznal a nemohl znát, protože by musel před zpracováním PD dělat v každém bytě dotčených domů sondy do zdí, odhadl zpracovatel PD počty a trasy rozvodů v domě a tyto zakreslil do PD. Bylo zde tedy riziko, že namísto uvažovaných 2 stupaček budou v domě

stupačky 3, nebo i více, včetně rizika dalších stavebních úprav s opravou ZTI souvisejících, kdy ve staré budově nelze nikdy předem stanovit, s ohledem na nemožnost předpokladu technického stavu domu, jaké přesné náklady a práce bude třeba na opravu domu vynaložit. Na tomto místě uvádím, že toto se mimochodem naplnilo, když v případě rozvodů vody byla v domě namísto PD uvažovaných tři stupaček, stupaček 5, které bylo nutné vyměnit, a které byly samozřejmě vyměněny. O tomto se však již ve svém „Soupisu vad“ nezmiňujete a to patrně z důvodu, že o tom nemáte žádnou vědomost.

Za této situace, kdy za provedení Generální opravy rozvodů ZTI v domě tj. výměny stávajících rozvodů za nové rozvody ve stávajících trasách byla mezi účastníky smlouvy sjednána „pevná cena“ a klient provedl řádně Generální opravu rozvodů ZTI v domech tj., že stávající rozvody ZTI vyměnil za nové, kdy veškeré postupy v průběhu provádění prací, s ohledem na vady PD, která nezachycovala skutečný stav rozvodů ZTI v domech, ale pouze předpokládány, byly konzultovány a odsouhlaseny stavebním dozorem objednatele a objednatelem, provedené dílo bylo dne 11.7.2012 řádně předáno objednateli, a drobné závady uvedené v předávacím protokolu byly dne 1.10.2012 odstraněny, **je požadavek Vašeho mandanta na slevu z ceny díla za Vámi specifikované neprovedené práce přinejmenším neoprávněný a nedůvodný a nemající oporu v uzavřené smlouvě o dílo, když se zcela evidentně nejedná o vadu díla, za kterou by objednatel mohl nárokovat slevu z ceny díla.**

Pokud se jedná o výši Vámi požadované slevy z ceny díla, kterou odvozujete od blíže neidentifikovaných posudků „expertů v oblasti stavebnictví“, pominu-li to, že jste tyto posudky ani „experty“ nikterak neidentifikovali, natož aby jste tyto poskytli klientovi, aby mohl posoudit jejich odbornost a správnost jejich závěrů, **pochybuji o tom, že by tyto „experti“ posoudili celkovou hodnotu provedeného díla ve stavu, v jakém bylo provedeno, a zohlednili celkovou hodnotu provedeného díla, kdy s ohledem na stav domu a rozvodů ZTI, nemožnost změny stávajících tras rozvodů a nemožnost provedení zásahů do konstrukce domů a v důsledku toho použití náročnějších a dražších technologií, byl klient nucen vynaložit vyšší výdaje, než se kterými bylo původně v PD kalkulováno a které byly mimochodem stavebním dozorem a objednatelem odsouhlaseny.** S ohledem na ujednání ve smlouvě o dílo o ceně díla, kdy cena byla sjednána jako „pevná“ považuje klient za zbytečné, se tímto zabývat. Pokud by snad došlo k soudnímu sporu a Váš mandant by se domáhal slevy z ceny díla, neboť by ignoroval sjednanou pevnou cenu díla, **potom je klient připraven z opatrnosti požadovat náhradu za vynaložené náklady a provedené vícepráce nad ty, které byly uvažovány v PD, které v rámci provádění díla byl nucen klient s ohledem na stav rozvodů ZTI v domě a nesprávně provedenou PD, na provedení díla vynaložit, které přesahovaly hodnotu sjednané ceny díla. V obvyklých cenách činí hodnota provedených prací včetně prací provedených nad rámec PD více jak 3 miliony korun nad ve smlouvě sjednanou cenu díla. Není problém nechat zpracovat znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny provedených všech prací při generální opravě ZTI, které můj klient na domě provedl a jejich úhradu požadovat po Vašem klientovi.** Podotýkám, že všechny provedené práce byly s technickým dozorem investora a objednatelem předem projednány a odsouhlaseny.

Všechny Vámi v příloze popsané vytýkané vady a neprovedené práce byly klientem provedeny za použití jiné technologie po té, co v březnu 2012 po zahájení prací bylo za součinnosti technického dozoru investora a objednatele zjištěno, že PD neodpovídá skutečnému stavu budovy. Všechny změny byly předem odsouhlaseny a provedeny, kdy hodnota víceprací vynaložených při tomto jiném řešení, přesahovala sjednanou cenu díla ve smlouvě.

K jednotlivým „vadám“ specifikovaným v příloze uvádím následující:

1. Stupačky byly provedeny jinak, protože způsobem uvažovaným dle PD je nebylo možné provést. Navíc v technické zprávě PD je výslovně uvedeno, že bude-li způsob řešení v PD nemožné provést, je třeba dodržet stávající stav. Po zjištění problému bylo konzultováno s technickým dozorem investora a objednatelem bylo dohodnuto stávající řešení. Nejedná se o vadu ani nedodělek.
2. Nebylo provedeno měření průtoku teplé a cirkulační vody před výměníkovou stanicí a s tím spojené osazení příslušných armatur z důvodu požadavku objednatele, a namísto toho byl dle požadavků objednatele proveden jiný a dražší způsob měření studené vody ve výměníkové stanici oproti PD. Nejedná se o vadu a ani nedodělek
3. Výměna vodovodního potrubí v instalačních kanálech nad kryty ve 2. PP byla provedena jinou (nedestrukční technologií). Nejedná se o vadu ani nedodělek.
4. Pokud tomu snad v některých případech nebylo a nové dlaždice byly nalepeny na původní dlažbu, potom to bylo z důvodu, že jednotliví vlastníci bytů bourání v bytech nedovolili a byla zvolena jiná technologie. Nejedná se o vadu ani nedodělek.
5. Bylo projednáno během kontrolního dne s objednatelem a TDI a rovněž odsouhlaseno. Nejedná se o vadu ani nedodělek.
6. Bylo projednáno během kontrolního dne s objednatelem a TDI a rovněž odsouhlaseno. Nejedná se o vadu ani nedodělek.
7. Bylo projednáno během kontrolního dne s objednatelem a TDI a rovněž odsouhlaseno. Nejedná se o vadu ani nedodělek.
8. Práce byly provedeny, kdy dle požadavků jednotlivých vlastníků bytů byly v některých případech namísto starých klozetů namontovány nové. Demontáž a zpětná montáž u jednotlivých vlastníků bytů nebyly vlastníkům bytů účtovány a tyto byly součástí díla dle smlouvy o dílo. Nejedná se o vadu ani nedodělek.
9. Práce byly provedeny a ve všech případech, kdy bylo potřeba provést opravy omítek, byly tyto provedeny. Nejedná se o vadu ani nedodělek.

Co se týká „fatálních chyb v projektu“ uvedených pod písm. B přílohy, v této části je namítáno, že v nabídkovém rozpočtu je kalkulováno s jiným množstvím jednotlivých nákladových položek. Jak je již podrobně vysvětleno výše, nabídkový rozpočet sloužil pouze k základnímu „nacenění“ uvažovaného díla před uzavřením předmětné smlouvy a při sjednání ceny díla byl použit orientačně pouze pro stanovení pevné a neměnné ceny díla bez ohledu na skutečně vynaložené náklady. Jelikož nebyla cena dle uzavřené smlouvy o dílo sjednána dle rozpočtu a naopak strany výslovně takovýto způsob ceny ve smlouvě vyloučili, **nemají výtky uvedené v bodě B. přílohy žádnou relevanci vzhledem ke sjednané ceně díla a nejsou tedy ani vadou ani nedodělkem, ze kterých by bylo možné odvozovat nárok na slevu z ceny díla.** Na tomto místě poukazují na skutečnost, že v příloze v části B., namítáte chyby v projektu, přitom však společnost AQUA- GAS, s.r.o. projekt nezpracovávala a tedy námitky vůči chybám v projektu je třeba směřovat vůči zpracovateli projektu Domia art s.r.o..

Závěrem s ohledem na stanovisko a postoj Vašeho mandanta stran uvolnění pozastávky ve výši 989.160,40 Kč, která dle sjednaných podmínek v bodě 5. písm. c) smlouvy o dílo již měla být ze strany Vašeho mandanta uvolněna již od 2.11.2012, když dle předávacího protokolu ze dne 11.7.2012 byly vady uvedené v předávacím protokole odstraněny zhotovitelem dne 1.10.2012, **Vašeho mandanta tímto vyzývám k neprodlenému uvolnění sjednané pozastávky a k zaplacení této pozastávky na účet mého klienta.** S ohledem na neoprávněnost požadavku Vašeho mandanta na slevu z ceny díla nepřichází v úvahu jejich vzájemný zápočet.

S ohledem na prodlení Vašeho mandanta s uvolněním a vyplacením pozastávky od 2.11.2012 k dnešnímu dni vznikl dle ust. bodu 9 písm. a) mému klientovi nárok na úrok z prodlení ve výši 0,1 % denně z dlužné částky, což k dnešnímu dni činí částku 178.048,- Kč, která samozřejmě každý den narůstá. V případě, že Váš klient neprodleně neuhradí a neuvolní neoprávněně zadržovanou pozastávku, bude se tato částka samozřejmě každým dnem navyšovat.

Závěrem Vám sděluji, že s ohledem na Váš dopis a naprostou změnu postoje Vašeho klienta po té, co je dílo dokončeno dle jeho požadavků, nyní Váš klient namítá, že nebyl v průběhu provádění díla dům, ve kterém bylo dílo prováděno, zhodnocen namísto, aby došlo pouze k výměně a opravě stávajících rozvodů, společnost AQUA- GAS, s.r.o. zvažuje vznést dotaz na Magistrát města Brna stran provedení díla, uzavřené smlouvy o dílo a splnění podmínek pro vyplacení dotace na opravu domu v tomto případě, když po té, co společnost AQUA – GAS, s.r.o. jako zhotovitel provedla vše dle pokynů objednatele a jeho technického dozoru je nyní namítáno, že mělo dojít ke zhodnocení domu a nikoliv pouze k jeho opravě.

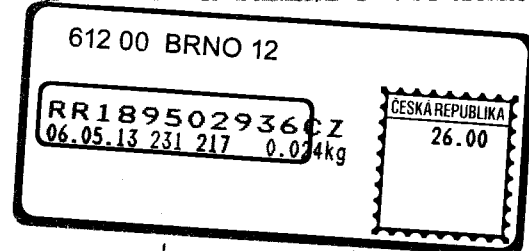
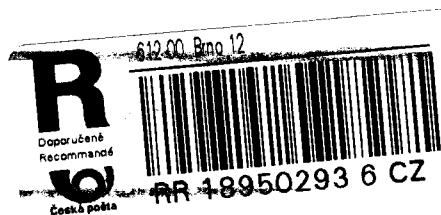
Podávám Vám tuto zprávu a zůstávám s pozdravem

Za AQUA- GAS, s.r.o.

Mgr. Bc. Vítězslav Jíra

Mgr. Bc. Vítězslav Jíra
advokát
Rooseveltova 6/8
602 00 Brno

AQUA^{gas}



SPOLKČENSTVÍ VASTVÍK
DONŮ KLATOVSKÁ 2-14 A
HRNOŠŤSKÁ 14-20
KLATOVSKÁ 2
BRNO
602 00

AQUA-GAS, s. r. o.
Berkovo 92, 612 00 Brno
Tel./fax: +420 541 246 566
e-mail: aquagas@volny.cz

07 -05- 2013

22.5.13

