

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 Váš 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 příloženém 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.

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 doplňky 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 tří 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 předpokládaný, byly konzultovány a odsouhlaseny stavebním dozorem objednatel 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 poskytly klientovi, aby mohl posoudit jejich odbornost a správnost jejich závěrů, **pochybuji o tom, že by tyto „expertí“ 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 objednatel 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 výměňkovou 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 výměňkové 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 vlastníků 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 poukazuji 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 nevolní 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

