

**Městský soud v Brně**

Polní 994/39

608 01 Brno

- OSOBNĚ -

V Brně, dne 14.02.2014

Žalobce: **Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20**  
Se sídlem Klatovská 2, 602 00 Brno  
IČ: 29186609

Práv. zást: Mgr. Igorem Penkou  
advokátem LAW GROUP  
ev.č. ČAK 13580  
se sídlem Zahradnická 6, 603 00 Brno

Žalovaný: **AQUA - GAS, s.r.o.**  
Se sídlem Berkova 534/92, 612 00 Brno  
IČ: 25513117

str. 1

Práv. zást.: Mgr. Bc. Vítězslav Jíra  
advokát, ev.č. ČAK 10459  
Rooseveltova 6/8, 602 00 Brno

**Žaloba na zaplacení peněžité částky 944.360,60 Kč**

Přílohy:

- Plná moc právního zástupce
- Seznam příloh uveden na konci podání

DVOJMO

## I. Procesní podmínky

Žalobce, Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20, se sídlem Klatovská 2, 602 00 Brno, IČ: 29186609, je společenství vlastníků jednotek, nepodnikatel, zapsaný v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným Krajským soudem v Brně pod sp.zn. S 7407 (dále rovněž „**žalobce**“ nebo „**objednatel**“ nebo „**společenství**“).

Žalovaný, **AQUA - GAS, s.r.o.**, se sídlem Berkova 534/92, 612 00 Brno, IČ: 25513117 je společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. C 29265 (dále rovněž „**žalobce**“ nebo „**zhotovitel**“). Předmětem podnikání žalovaného je mimo jiné montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny, vodoinstalatérství, topenářství a provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Věcná příslušnost Městského soudu v Brně v řízení o této žalobě na zaplacení částky 944.360,60 Kč je založena ustanovením § 9 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Místní příslušnost je určena dle § 84 a § 85 odst. 3 občanského soudního řádu dle sídla žalovaného.

### Důkazy:

- Výpis žalobce z rejstříku společenství vlastníků jednotek žalobce, vedený u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. S 7407
- Výpis žalovaného z obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. C 29265

## II. Smlouva o dílo

str. 2

Žalobce a žalovaný uzavřeli dne 26.03.2012 Smlouvu o dílo (dále rovněž „**Smlouva**“), jejímž předmětem bylo - v rozsahu a za podmínek ve Smlouvě stanovených - provedení generální opravy zdravotně technické instalace v domech ve spoluvlastnictví jednotlivých členů společenství, konkrétně na ulicích Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20 v Brně. Předmětem díla byla oprava stávajících rozvodů ZTI a provedení souvisejících instalačních a stavebních prací v budově s č.p. 188, č.p. 190, č.p. 192, č.p. 194, č.p. 195, č.p. 196, č.p. 197, č.p. 198, č.p. 199, č.p. 200, č.p. 201, způsob využití bytový dům, zapsané na LV č. 1332 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a stojící na pozemcích s parc. č. 277, 268, 275, 279, 270, 272, 278, 269, 276, 280 a 271, to vše v obci Brno, části obce Ponava, katastrálním území Ponava (dále rovněž „**bytový dům**“).

Žalobce pro úplnost uvádí, že je nepodnikatelem. Ačkoliv smluvní strany Smlouvy v článku 11 písm. b) Smlouvy podřídili tuto Smlouvu režimu obchodního zákoníku, dle kogentního ustanovení § 262 odst. 4 zákona č. 513/1991 Sb., tehdy účinného obchodního zákoníku (dále rovněž „**obchodní zákoník**“), se na vztah mezi žalovaným a žalobcem uplatní ustanovení občanského zákoníku nebo zvláštních právních předpisů o spotřebitelských smlouvách, adhezních smlouvách, zneužívajících klauzulích a jiná ustanovení směřující k ochraně spotřebitele, je-li to ve prospěch smluvní strany, která není podnikatelem. Zejména je nutno aplikovat § 55 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., tehdy účinného občanského zákoníku (dále rovněž „**občanský zákoník**“), dle něhož „v pochybnostech o významu spotřebitelských smluv platí výklad pro spotřebitele příznivější“.

Jelikož obsahem Smlouvy bylo zejména provedení oprav zdravotně technické instalace v bytovém domě, na Smlouvu se rovněž aplikuje ustanovení § 652 a násl. občanského zákoníku týkající se smlouvy o opravě věci, pokud je to ve prospěch objednatele (srov. *Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.10.2008, sp.zn. 25 Cdo 2805/2006*).

Důkazy:

- Smlouva o dílo ze dne 26.03.2012

- Výpis žalobce z rejstříku společenství vlastníků jednotek žalobce, vedený u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. S 7407

**III.****Rozsah provedení díla a vady**

Dle článku 1 Smlouvy se zhotovitel zavázal na své nebezpečí provést dílo specifikované ve Smlouvě a pojmenované „Generální oprava ZTI v domech Společenství vlastníků domu 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 jeho uvedení do provozu a všech předepsaných atestů a revizí za cenu a v době sjednané ve Smlouvě (dále rovněž „dílo“).

Rozsah díla byl smluvními stranami dle článku 1 písm. b) Smlouvy závazně určen projektovou dokumentací, jež byla vypracována společností Domia art s.r.o., se sídlem Vranovice, Hlavní 509, PSČ 691 25, IČ: 25506684 pod číslem S – 260711 a tvoří nedílnou součást Smlouvy (dále rovněž „projektová dokumentace“).

Způsob realizace díla upravuje mimo jiné i článek 2 písm. d) Smlouvy, v němž je uvedené „Bez písemného souhlasu objednatele nebo stavebního dozoru nesmí být použity jiné materiály, technologie nebo změny proti projektové dokumentaci, resp. nabídce zhotovitele.“

Zhotovitel rovněž v článku 4 písm. c) Smlouvy prohlásil, že „se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a že disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou k provedení díla nezbytné a dále potvrzuje, že veškeré práce nutné k realizaci díla jsou plně kryty smluvní cenou.“ Současně v článku 6 písm. d) Smlouvy zhotovitel prohlásil, že „garantuje provedení díla za použití systému vybraného objednatelem díla ve standardní kvalitě. Jestliže dílo neodpovídá výsledku určenému ve smlouvě, má vady.“

Definice **vady** dále doplňuje článek 6 písm. e) Smlouvy, kdy „vadou se rozumí odchylka od kvalitativních podmínek, rozsahu, vlastností či parametrů díla nebo jeho částí, stanovených touto smlouvou, nebo technickými normami či jinými obecně závaznými právními předpisy.“

Z přiloženého znaleckého posudku Ing. Ivana Valíše, znalce jmenovaného Krajským soudem v Brně mimo jiné i v oboru technické obory různé, specializace topení, voda, plyn, kanalizace, jenž v Posudku znalce č. 16113 ze dne 19.09.2013 (dále rovněž „znalecký posudek“) zpracovaného pro účely posouzení rozdílu mezi skutečným provedením díla a projektovou dokumentací vyplývá, že dílo nebylo provedeno zcela v souladu s projektovou dokumentací, zásadní rozdíly byly zjištěny především u souboru kanalizace, a z části u souboru vnitřního rozvodu vodovodu a malé rozdíly u plynovodu (strana 13, písm. C, bod 2 znaleckého posudku). S ohledem na článek 1 písm. b) Smlouvy tak zhotovitel zhotovil dílo s vadami, neboť se odchýlil od projektové dokumentace bez schválení objednatele.

Odchytky skutečného provedení díla od kvalitativních podmínek, rozsahu, vlastností a parametrů díla nebo jeho částí, stanovenými v projektové dokumentaci, spočívají zejména v použití objednatelem neschválených materiálů a technologií v rozporu s projektovou dokumentací. Znalec v znaleckém posudku (strana 12 a 13, písm. C, bod 1 znaleckého posudku) poukazuje mimo jiné na:

- a) neprovedení realizace odpadních potrubí PP HT DN 70 dle projektu, ale pouze odpadní potrubí PP HT DN 100, do něhož jsou odváděny splaškové odpadní vody od všech zařízení;

- b) nepoužití původních litinových připojovacích potrubí typové přechodky, ale provedení přechodu pomocí HT kolena s dodatečným utěsněním a to i nadbytečně;
- c) instalování ručních ventilů místo automatických vyvažovacích termostatických ventilů (AVTV) požadovaných projektovou dokumentací;
- d) užití uzavíracích klapek rozvodu plynu v suterénu kulových kohoutů;
- e) zřízení pouze jediného kanalizačního odpadního potrubí místo dvou odpadních potrubí;
- f) neprovedení měření spotřeby teplé vody na patě objektu, za ohřevem teplé vody a na cirkulačním potrubí;
- g) nahrazení plynových kohoutů KK 80 (kulový kohout) ve střední části domů v 1. PP, uvedené v projektu, které jsou nahrazeny zhotovitelem levnějšími uzavíracími přírubovými klapkami.

Uvedené odchylky od projektové dokumentace jsou v rozporu se závazným rozsahem díla dle článku 1 písm. b) Smlouvy a zakládají vady díla ve smyslu článku 6 písm. e) Smlouvy. Byť si je žalobce vědom skutečnosti, že v znaleckém posudku je konstatována nevhodnost určitých částí Projektové dokumentace, na tuto skutečnost nebyl v rozporu s § 637 občanského zákoníku, až na nepatrné výjimky uvedené níže, zhotovitelem nijak upozorněn. Objednatelem byly odsouhlasené pouze změny díla uvedené v zápisu ze dne 27.03.2012 na straně 9382361 stavebního deníku, a to záměna protipožárních manžet za dvířka a osazení pouze jednoho kulového ventilu před vodoměrem.

**Z uvedeného vyplývá, že zhotovitel - až na uvedené výjimky dle stavebního deníku - provedl dílo bez odsouhlasení změn objednatelem v rozporu se Smlouvou, tj. s vadami.**

Důkazy:

- Znalecký posudek č. 16113 ze dne 19.09.2013, Ing. Ivan Vališ
- Stavební deník k dílu č. stran 9382361 až 9382375
- Projektová dokumentace č. S – 260711, vyhotovená společností Domia art s.r.o.

str . 4

#### IV.

##### Podmínky dokončení a předání díla

Dle článku 7 písm. c) Smlouvy je zhotovitel povinen připravit a doložit objednateli ke konečnému přejímacímu řízení, prováděnému po celkovém ukončení stavebního díla (platí přiměřeně pro dílčí předání):

- I. Stavební deník – originály stránek, pokud si objednatel nebude listy stavebního deníku odebírat průběžně
- II. Atesty všech použitých materiálů
- III. Doklady o řádné likvidaci odpadů vzniklých ze stavební činnosti
- IV. Doklady o provedení zkoušek, záruční listy
- V. Předávací protokoly od jednotlivých bytů

V návaznosti na to článek 6 písm. d) Smlouvy stanoví, že **bez předepsaných dokladů nelze považovat dílo za dokončené a schopné předání**. Toto ustanovení Smlouvy je klíčové pro posouzení dokončení díla a způsobilosti díla k předání.

Na základě výše uvedeného proto žalobce v první řadě zpochybňuje skutečnost řádného dokončení a předání díla zhotovitelem, kdy ze strany zhotovitele nebyly k dnešnímu dni řádně doloženy veškeré podklady uvedené v článku 7 písm. c) Smlouvy, jejichž nepředložení výslovně vylučuje skutečnost dokončení díla a způsobilost k předání.

Zejména nebyly předloženy *Doklady o řádné likvidaci odpadů vzniklých ze stavební činnosti* a u *protokolů o provedení tlakové zkoušky vnitřního rozvodu vody nesplňují ani formu ani neobsahují*

údaje dané příslušnými ČSN a ČSN EN, nelze je tedy považovat za řádný doklad o provedení příslušných zkoušek (srov. strana 10, článek B.4, písm. k) znaleckého posudku).

Přestože mezi smluvními stranami proběhlo dne 11.07.2012 jednání, na němž byl sepsán dokument „Předávací protokol“ (dále rovněž „**Předávací protokol**“), podepsání Předávacího protokolu technickým dozorem objednatele nemůže založit faktický stav splnění výše uvedených podmínek stanovených Smlouvou pro dokončení a způsobilost díla k předání. V dokumentu Předávací protokol rovněž chybí specifikace předmětu předání a dokumentace (srov. strana 10 článek B.4 písm. c) resp. j) znaleckého posudku). V Předávacím protokolu je deklarován nedostatek spočívající v Dokladové části, přičemž zhotoviteli byla stanovena lhůta k odstranění tohoto nedostatku do 03.08.2012. Zhotovitel následně předložil objednateli pouze část dokumentace požadované podle článku 7 písm. c) Smlouvy, jak vyplývá z příloženého dokumentu *Seznam dokladové části* ze dne 13.07.2012 podepsaného žalovaným, na kterém absentují zejména doklady o řádné likvidaci odpadů vzniklých ze stavební činnosti a nebyly napraveny vady dokladů o provedení zkoušek v souladu s normami ČSN a ČSN EN.

Závěr o nemožnosti založení faktického dokončení a převzetí díla v případě absence řádného a úplného splnění smluvně stanovených podmínek způsobu předání díla potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu, dle které „*sjednají-li si smluvní strany způsob a postup pro předání díla, má to ten důsledek, že k provedení předmětného díla, na něž obchodní zákoník v ustanovení § 548 odst. 1 váže vznik práva na zaplacení ceny díla, může dojít pouze způsobem a postupem dohodnutým účastníky ve smlouvě, nikoli postupem a způsobem jiným, tedy ani fakticky. Pokud je ve smlouvě specifikován způsob předání díla (v daném případě protokolární předání), nelze při absenci předávacího protokolu považovat dílo za předané a převzaté pouze na základě dalších okolností případu. Existence předávacího protokolu tvoří hmotněprávní podmínku předání a převzetí díla.*“ (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 05.02.2013, sp.zn. 32 Cdo 3457/2012).

str . 5

Podepsáním uvedeného Předávacího protokolu nemohlo rovněž dojít ani ke změně Smlouvy v rozsahu podmínek požadovaných pro dokončení a předání díla, kdy tento Předávací protokol nesplňuje náležitosti stanovené pro změnu obsahu Smlouvy (srov. článek 11 písm. c) Smlouvy).

Z výše uvedeného vyplývá, že mezi žalobcem a žalovaným **byla sjednána jako hmotněprávní podmínka dokončení díla a způsobilosti díla k převzetí** právě skutečnost předání všech v článku 7 písm. c) Smlouvy uvedených dokumentů žalovaným. Z důvodu nesplnění stanovených podmínek tudíž **nedošlo k řádnému dokončení a předání díla.**

#### Důkazy:

- Smlouva o dílo ze dne 26.03.2012
- Předávací protokol ze dne 11.07.2012
- Seznam dokladové části ze dne 13.07.2012
- Znalecký posudek č. 16113 ze dne 19.09.2013, Ing. Ivan Vališ

### V. Nároky z vad díla

Aniž by žalobce jakkoliv uznával nebo potvrzoval skutečnost, že došlo k řádnému dokončení a předání díla, vytkl zhotoviteli vady díla následovně:

- v Předávacím protokolu ze dne 11.07.2012 nedostatky dokladové části, výmalby a úklidu;
- na společném jednání zástupců objednatele i zhotovitele dne 03.10.2012, kdy byl žalovanému předán soupis konkrétních vad díla a jejich cenové zohlednění;

- přípisem právního zástupce objednatele ze dne 06.03.2012, obsahující *Soupis neprovedených prací a vad*, současně s uplatněním nároku na slevu z ceny díla

Žalovaný ani v dodatečně poskytnuté lhůtě k odstranění vad vytčené vady neodstranil.

Dle § 564 ve spojení s § 437 obchodního zákoníku má objednatel při nepodstatném porušení smlouvy právo požadovat buď dodání chybějícího zboží (díla) a odstranění ostatních vad zboží (díla), nebo slevu z kupní ceny (ceny díla).

Vadou se dle § 560 obchodního zákoníku rozumí provedení díla neodpovídajícímu výsledku určenému ve smlouvě, v posuzovaném případě nesouladem s projektovou dokumentací ve smyslu článku 1 písm. b) Smlouvy. Jelikož ze strany žalovaného nedošlo ani v dodatečně stanovené lhůtě k odstranění vytčených vad, uplatnil objednatel nárok na slevu z ceny díla odpovídající **rozdílu mezi hodnotou skutečně provedeného díla a hodnotou bezvadného díla (tj. díla podle projektové dokumentace)** v souladu se závěry výše uvedeného znaleckého posudku.

Tento závěr potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu, např. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23.06.2010, sp. zn. 23 Cdo 1991/2008, dle něhož: „...základem pro zjištění výše slevy z ceny je hodnota vadného zboží (díla) oproti hodnotě bezvadného zboží (díla) ve sjednané době plnění. Výchozími skutečnostmi pro posouzení výše slevy bude zejména rozsah vadnosti díla, závažnost vad, jak vady omezují či komplikují užívání, popř. snižují životaschopnost věci, a dále lze vzít v úvahu další okolnosti vyplývající z posuzování konkrétního případu. Základním požadavkem, který je při určení výše slevy nutné mít na paměti, je, že by objednateli měla být prostřednictvím tohoto práva (nároku) z odpovědnosti za vady vytvořena situace blízká stavu, kdy by mu bylo plněno bez vad.“

Dle článku 3 Smlouvy je doba plnění stanovena smluvními stranami tak, že dílo mělo být zahájeno dne 26.03.2012 a ukončeno dne 11.07.2012. Jelikož do dnešního dne nedošlo k řádnému ukončení a předání díla tak, jak požaduje článek 7 Smlouvy, je zhotovitel v prodlení s jeho předáním. V důsledku toho vzniká v souladu s článkem 9 písm. b) povinnost zhotovitele zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení, a dále v případě, že zhotovitel je s termínem plnění v prodlení o více jak 20 kalendářních dnů, zvyšuje se po této době smluvní pokuta na 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení. Dne 01.08.2012 dosáhla povinnost zhotovitele uhradit smluvní pokutu za 20 dnů prodlení částku 100.000,- Kč a poté za dalších více než 400 dnů prodlení dosáhla smluvní pokuta částku celkem více než 500.000,-Kč, přičemž každým dnem narůstá o 10.000,- Kč. **Žalobce si tímto vyhrazuje právo uplatnit vůči žalovanému nárok na smluvní pokutu dle článku 9 písm. b) Smlouvy v tomto nebo v separátním soudním řízení.**

#### Důkazy:

- Předávací protokol ze dne 11.07.2012
- Zápis z jednání stran ze dne 03.10.2012 včetně podepsaného soupisu vytčených vad
- Přípis právního zástupce žalobce ze dne 06.03.2012 včetně přiloženého Soupisu neprovedených prací a vad

## VI.

### **Vyúčtování částky za neprovedené části díla**

Celková cena za provedení díla byla v článku 4 Smlouvy stanovena ve výši 8.676.846,- Kč bez DPH ve výši 14 %.

Žalobce se neztotožňuje s názorem žalovaného, vyjádřeným v přípisu právního zástupce žalovaného ze dne 02.05.2013, dle něhož byla cena díla ve Smlouvě sjednaná jako „pevná cena“ ve smyslu, že tato cena bude uhrazena v plné výši bez ohledu na rozsah provedených prací nebo úplnost dokončení



díla. Z formulace pevné ceny v článku 4 Smlouvy naopak vyplývá, že tato je „stanovená cenovou specifikací za provedení prací a dodávek dle předmětu této smlouvy“ a byla „sjednána dohodou objednatele a zhotovitele na základě cenové nabídky vycházející z Projektové dokumentace“. Rozsah díla je dle článku 1 posledního odstavce Smlouvy dán projektovou dokumentací, jejíž součástí je i cenový rozpočet jednotlivých položek díla. Těto skutečnosti nasvědčuje i jednání samotného žalovaného, který k níže uvedeným fakturám přikládal i položkový rozpočet jednotlivých prací a materiálu s konkrétními jednotkovými cenami a konkrétním množstvím údajně použitého materiálu, jejichž součet byl objednateli vyúčtován. Tvrdí-li žalovaný, že cena díla měla být bez ohledu na způsob a rozsah provedení díla ve výši 8.676.846,- Kč bez DPH, je toto v rozporu s předloženými přílohami níže uvedené fakturace vyhotovené žalovaným. Nadto takové tvrzení žalovaného nemůže obstát, jelikož pojem „pevná“ cena je nutno interpretovat ve smyslu ochrany objednatele jakožto cena nejvýše přípustná za provedení díla v dohodnutém rozsahu. Taková „pevná“ cena díla by tedy musela být posuzována vždy v závislosti na garantovaném rozsahu díla stanoveném projektovou dokumentací, kdy provedení díla v rozsahu neodpovídajícím projektové dokumentaci představuje vady díla a zakládá nárok na slevu - viz judikát Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 23 Cdo 1991/2008, jak blíže popsán v části V. této žaloby.

Smluvní strany se v článku 5 prvního písm. c) Smlouvy dohodly na tom, že 10 % ze sjednané ceny včetně DPH zůstává jako zádržné objednatele, jako institut zajištění odpovědnosti, přičemž zádržné ve výši 989.160,- Kč bude zhotoviteli vyplaceno po uplynutí 1 měsíce od předání provedeného díla a „vznik nároku zhotovitele na vyplacení zádržného je podmíněn předáním díla bez vad nebo odstraněním v předávacím protokole vytčených vad ve lhůtě 1 měsíce od předání díla“.

Žalobci byla následně fakturou žalovaného č. 4/5/12 ze dne 14.05.2012, splatné dne 04.06.2012, znějící na částku 5.286.093,- Kč včetně DPH a fakturou žalovaného č. 1/8/12 ze dne 01.08.2012, splatné dne 22.08.2012, znějící na částku 4.605.511,- Kč včetně DPH vyfakturována cena díla v plné výši, přestože si zhotovitel s ohledem na okolnosti provádění díla musel být vědom existence vad spočívajících v provedení díla odlišném od projektové dokumentace a v menším rozsahu (srov. článek III. této žaloby). Dle výše uvedeného znaleckého posudku však neodpovídá zhotovitelem vyfakturovaná cena díla dle faktur č. 4/5/12 a č. 1/8/12 rozpočtu stanovenému v Projektové dokumentaci. Žalovaný tak vyfakturoval i ve skutečnosti nedodané položky materiálů a neprovedené práce.

str . 7

V znaleckém posudku jsou konstatovány následující rozdíly v ceně skutečně provedeného rozsahu díla a částky vyfakturované žalovaným fakturami č. 4/5/12 a č. 1/8/12:

A) Plynová instalace:

- Cenový rozdíl mezi mezipřírubovou klapkou a kulovým kohoutem, kdy cena za 1ks přibližně odpovídá. Neodpovídá však množství klapek DN 80, kterých zhotovitel vyúčtoval 10 ks (strana 1, položka č. 20 rozpočtu k faktuře č. 1/8/12 – část plyn), dle znaleckého posudku byly použity o 2ks klapky DN 80 méně, což představuje **rozdíl 8.214,- Kč**

B) Vodovod:

- Cena za vodoměr DN 25 v rozpočtu odpovídá jednotkovou cenou namontovanému vodoměru DN 20, nicméně množství vyúčtovaných kusů vodoměrů neodpovídá dle znalce skutečnosti, kdy v bytovém domě je celkem 169 bytových jednotek a z výkresů vyplývá množství nanejvýš 664 ks. Správná cena je určena odečtením ceny za dané množství DN 25 a určením ceny vodoměrů DN 20 po odečtení nadměrně vyúčtovaných kusů vodoměrů, která dle znalce (srov. strana 14 a 15 znaleckého posudku) představuje cenový **rozdíl 45.024,- Kč**
- V mechanismu měření spotřeby teplé vody za ohřevem vody (ve výměňkové stanici) a na cirkulaci je nesprávně určena cena a počet položek: kulový kohout 50 závitový, zpětný ventil 50 závitový, vypouštěcí kohout 15, uzavírací klap. 65, uzavírací klapka 80, zpětný ventil 60, zpětný ventil 80 a ventilů BA, u nichž se zřejmě jedná o zpětné ventily, kdy dle názoru znalce

na straně 15 znaleckého posudku (viz odpovídající položky k faktuře č. 1/8/12 – část voda a kanalizace) představuje cenový **rozdíl 23.600,- Kč**

- neprovedené demontáže potrubí DN 65 v suterénu v rozsahu 17m dle rozpočtové ceny 60,- Kč/m dle znalce na straně 15 znaleckého posudku představuje **rozdíl 1.020,- Kč**

#### C) Kanalizace DN 70

- V rozpočtu k faktuře zhotovitele je nesprávně uvedených 676 metrů kanalizační trubky HT 70 (srov. stranu 1, položku č. 13 rozpočtu k faktuře č. 1/8/12), kdy tato dimenze byla používána na přípojovací potrubí. Dle názoru znalce (srov. stranu 15 a 16 znaleckého posudku) přípojovací potrubí sestávají převážně pouze z tvarovek, což jsou součástí výrazně dražší a s nimiž ceník v takové míře nepočítá. Znalec odhadem doporučuje stanovit odpočet v rozsahu 1 metr na bytovou jednotku, kdy v budově by mělo být přibližně 169 metrů potrubí HT DN 70. Dle rozpočtové ceny pak DN 70 v ceně 307,- Kč za kus představuje rozdíl mezi účtovanými 676 m a znalce stanovenými 169 m cenový **rozdíl 155.649,- Kč**.
- Hlavice ventilační v počtu 27 ks v ceně 143,- Kč za kus (srov. stranu 1, položku č. 16 stavební části rozpočtu k faktuře č. 1/8/12) a k těmto náležející čistící kusy v počtu 54 ks (srov. stranu 1, položku č. 6 stavební části rozpočtu k faktuře č. 1/8/12) nebyly při prohlídce nalezeny, v projektu mimo stoupačky nejsou a dle názoru znalce čistící kusy DN 70 nebyly ani nainstalovány, přičemž za ventilační hlavice činí cenový **rozdíl 3861,- Kč** a čistící kusy **rozdíl 5724,- Kč**.
- Protipožární manžety 70mm v počtu 213 ks a protipožární manžety 100mm v počtu 217ks, které byly vyúčtovány položkou č. 20 a 21 na straně 1 rozpočtu k faktuře č. 1/8/12) a které byly v souladu se zápisem v stavebním deníku nahrazeny protipožárními dvířky (položka č. 42 na straně 2 k stavební části rozpočtu k faktuře č. 1/8/12) představují dle odhadu znalce cenový **rozdíl 64.810,- Kč**

#### D) Stavební úpravy

- Opravy omítek stropů v místě prostupů nejsou provedeny v celém rozsahu 950 ks v ceně 84,- Kč (srov. stranu 1, položku č. 11 stavební části rozpočtu k faktuře č. 1/8/12) ale dle závěru znalce je počet prostupů přibližně 682 ks podle stávajícího potrubí. Z tohoto důvodu zhotovitel vyúčtoval nadměrné množství jednotek opravy omítek, dle názoru žalobce je rozdíl v ceně za nadměrně účtovaných 286 kusů (950 ks po odečtení odhadovaných 682ks) po 84 Kč za jednotku, což představuje **rozdíl 24.024,- Kč**.
- Dozdění instalační šachty (srov. stranu 1, položku č. 3 stavební části rozpočtu k faktuře č. 1/8/12) nebylo provedeno dle fakturovaných 1500 m<sup>2</sup> v jednotkové ceně 382,- Kč/m<sup>2</sup> ale bylo provedeno dle odhadu znalce pouze 304 m<sup>2</sup>. Cenový **rozdíl činí 456.862,- Kč**.
- Přesuny a likvidace suti – uvedeno 503,8 tuny, kdy dle skutečnosti bylo dle odhadu znalce přesunuto nanejvýš 41 tun. **Rozdíl představuje 447.100,- Kč**.
- Malby v rozsahu 23.152 m<sup>2</sup> jsou dle znaleckého posudku nereálné, dle odhadu znalce odpovídá pracím vymalování místností WC o celkové ploše 7295 m<sup>2</sup>, což představuje **rozdíl 396.425,- Kč**.
- Odvoz a likvidace šrotu z rozvodů po jejich demontáži z plynových, vodovodních a kanalizačních rozvodů celkem o hmotnosti 28 tun litiny a 22,6 tun železa dle znaleckého odhadu (srov. stranu 17 znaleckého posudku) není ve fakturaci uveden, a o tuto částku se zhotovitel obohatil, kdy cena za železný kovošrot neupravený činí výkupní cenu 5,1 Kč/kg a cena za litinu činí výkupní cenu 5,6 Kč/kg, celkem tedy **rozdíl 272.060,- Kč**.

**Celkový součet odpočtových položek dle odhadu znalce na straně 17 znaleckého posudku tak činí 1.933.521,- Kč.**

Za účelem upřesnění případných nejasností jednotlivých položek v znaleckém posudku navrhuje žalobce rovněž výsledek znalce Ing. Ivana Valíše, jmenovaného rozhodnutím Krajského soudu v Brně



čj. Spr 3963-91, který se má vyjádřit k jednotlivým výše uvedeným rozdílům v položkách rozpočtu a ceny díla.

Bez ohledu na skutečnost, že žalovanému doposud nevznikl nárok na zaplacení ceny díla (srov. článek IV. této žaloby), žalobce z opatrnosti, aniž by jakkoliv uznával vznik nároku na zaplacení ceny díla, uhradil žalovanému první část (90%) ceny díla na základě faktury 4/5/12 a 1/8/12 vyjma zádržného ve výši 989.160,- Kč podle článku 5 prvního písm. c) Smlouvy, přičemž započetl přípisem ze dne 02.05.2013. Následně po vypracování podrobného znaleckého posudku Ing. Vališe došlo ze strany žalobce ke korekci výše nároku na slevu z ceny díla ve výši celkem 1.933.521,- Kč a započtení této částky přípisem ze dne 19.12.2013 vůči zádržnému podle článku 5 prvního písm. c) Smlouvy ve výši 989.160,40 Kč.

**Rozdíl těchto částek, tj. nárok na slevu z ceny díla (1.933.521,- Kč) po započtení proti částce zádržného (989.160,40 Kč), pak představuje žalovanou částku celkem 944.360,60 Kč. Výzva k úhradě této částky spolu s uvedeným započtením byla doručena žalovanému dle přiložené dodejky dne 02.01.2014 a zaslána rovněž na vědomí právnímu zástupci žalovaného.**

Důkazy:

- faktura zhotovitele č. 4/5/12 ze dne 14.05.2012, splatná dne 04.06.2012, na částku 5.286.093,- Kč včetně DPH
- faktura zhotovitele č. 1/8/12 ze dne 01.08.2012, splatná dne 22.08.2012, na částku 4.605.511,- Kč včetně DPH
- Přípis „Započtení pohledávky společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20 proti zádržnému“ ze dne 02.05.2013, včetně dodejky
- Přípis „Započtení pohledávky společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20 proti zádržnému“ ze dne 19.12.2013, včetně dodejky
- výslech znalce Ing. Ivana Vališe, znalce jmenovaného rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 3963-91
- Přípis právního zástupce žalovaného ze dne 02.05.2013, Mgr. Bc. Vítězslav Jíra

str . 9

## VII.

Žalobce má s ohledem na výše uvedené za to, že

- žalovaný je v prodlení s dokončením a předáním díla (srov. čl. IV. a VII. této žaloby);
- dílo, ačkoliv nebylo řádně předáno a dle názoru žalobce ani řádně dokončeno, vykazuje vady spočívající v odlišném provedení od Projektové dokumentace bez schválení objednatele (srov. čl. III. a IV. této žaloby);
- žalovaný neodstranil vady díla ani v přiměřené dodatečné lhůtě a k dnešnímu dni nedoložil dokumentaci požadovanou Smlouvou jako podmínku řádného dokončení a předání díla, tudíž je v prodlení s dokončením a předáním díla (srov. čl. IV. této žaloby) a žalobci vznikl nárok na smluvní pokutu ve výši specifikované v čl. IV. této žaloby, jehož uplatnění si žalobce nadále vyhrazuje;
- žalobci vznikl nárok na slevu z ceny díla ve výši odpovídající rozdílu hodnoty skutečně provedeného díla a díla bez vad, tj. pohledávka ve výši celkem 1.933.521,- Kč (srov. čl. VI. této žaloby);
- žalobce započtl část své pohledávky ve výši 1.933.521,- Kč proti budoucímu nároku zhotovitele na vyplacení zádržného ve výši 989.160,40 Kč, přičemž v tomto rozsahu pohledávky zanikly (srov. čl. VI. této žaloby);
- žalobce má za žalovaným pohledávku ve výši 944.360,60 Kč, jakožto zbývající část nároku na slevu z ceny díla (srov. čl. V. a VI. této žaloby), prodlení žalovaného s úhradou této částky nastalo dne 03.01.2014, tedy den následující po doručení přípisu žalobce ze dne 02.01.2014.

#### VIII.

Na základě výše uvedených skutečností žalobce navrhuje, aby soud uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku 944.360,60 Kč včetně zákonného úroku z prodlení ode dne 03.01.2014 do zaplacení, a povinnost uhradit žalobci náhradu nákladů řízení, to vše do tří dnů od nabytí právní moci tohoto rozsudku.

**Společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20**

Mgr. Igor Penka, advokát

Seznam příloh:

- 1) Plná moc právního zástupce
- 2) Výpis žalobce z rejstříku společenství vlastníků jednotek žalobce, vedený u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. S 7407
- 3) Výpis žalovaného z obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. C 29265
- 4) Smlouva o dílo ze dne 26.03.2012
- 5) Znalecký posudek č. 16113 ze dne 19.09.2013, Ing. Ivan Vališ
- 6) Stavební deník k dílu č. stran 9382361 až 9382375
- 7) Projektová dokumentace č. S – 260711, vyhotovená společností Domia art s.r.o. (2 složky)
- 8) Předávací protokol ze dne 11.07.2012
- 9) Seznam dokladové části ze dne 13.07.2012
- 10) Zápis z jednání stran ze dne 03.10.2012 včetně podepsaného soupisu vytčených vad
- 11) Přípis právního zástupce žalobce ze dne 06.03.2012 včetně přiloženého Soupisu neprovedených prací a vad
- 12) Faktura zhotovitele č. 4/5/12 ze dne 14.05.2012, splatná dne 04.06.2012, na částku 5.286.093,- Kč včetně DPH; příloha faktury
- 13) Faktura zhotovitele č. 1/8/12 ze dne 01.08.2012, splatná dne 22.08.2012, na částku 4.605.511,- Kč včetně DPH; příloha faktury
- 14) Přípis „Započtení pohledávky společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20 proti zádržnému“ ze dne 02.05.2013, včetně dodejky
- 15) Přípis „Započtení pohledávky společenství vlastníků domů Klatovská 2-14 a Hrnčířská 14-20 proti zádržnému“ ze dne 19.12.2013, včetně dodejky
- 16) Přípis právního zástupce žalovaného ze dne 02.05.2013, Mgr. Bc. Vítězslav Jíra