



Zhotovitel si musí dát pozor na **ABSOLUTNÍ ODPOVĚDNOST** (dokončení z minulého čísla)

V minulém čísle magazínu Realit 7/2009 jsme se zaměřili na odpovědnost zadavatele stavby a jejího zhotovitele ve vztahu k projektové dokumentaci, respektive k chybám, které každá dokumentace v menší či větší míře obsahuje. Nyní se budeme věnovat absolutní odpovědnosti za projektovou dokumentaci a zejména citlivému rozdělení odpovědnosti mezi obě strany.

Objednatel by v rámci přenesení odpovědnosti za projektovou dokumentaci z projektanta na zhotovitele neměl tlačit zhotovitele k převzetí absolutní odpovědnosti za projekt, například v podobě závazku odpovědnosti zhotovitele za projekt v okamžiku, kdy projektová dokumentace není ještě zcela dokončená nebo v případě, že v rámci dodávky rozsáhlého investičního celku objednatel v probíhajícím tendru na generálního dodavatele neposkytne případným uchazečům dostatek času k pro-

studování projektové dokumentace (a proto není v možnostech zhotovitele projektovou dokumentaci dopředu zkontrolovat a do budoucna odhadnout všechny možné negativní faktory, které by mohly ovlivnit postup stavby podle projektové dokumentace). V obou uvedených případech lze předpokládat, že zhotovitel v rámci vidiny zakázky pravděpodobně připravenou smlouvu o dílo uzavře, avšak nedostatky v projektové dokumentaci budou do budoucna působit jako „časovaná bomba“ pro obě strany.

Chyby v dokumentaci většinou znamenají vícenáklady

V případě, že zhotovitel prohlásí, že projektová dokumentace zpracovaná objednatelovým projektantem je naprosto bezvadná a lze podle ní bezproblémově realizovat projekt, avšak taková projektová dokumentace má vady, pak tyto vady v každém případě jdou na vrub zhotovitele, a to ve formě jeho vícenákladů. Na úhradu takových nákladů od objednatele nemá zhotovitel nárok s ohledem na porušení své povinnosti řádně zkontrolovat

prací, pak se zhotovitel a objednatel dostávají do patové situace. Objednatel si nemůže dovolit prodlení s dokončením stavby (jednak obecně, ale zejména v případech, kdy se například jedná o obchodní centrum, které je pronajato budoucím nájemcům, kteří jsou připraveni zahájit provoz) a současně nemá jistotu, zda jím zavedené ustanovení o absolutní odpovědnosti zhotovitele za projektovou dokumentaci je platné a zda v rámci případného sporu uspěje. Rovněž zhotovitel, který je podle ustanovení smlouvy o dílo vázán absolutní odpovědností za projektovou dokumentaci, nemůže mít jistotu, že se mu podaří zneplatnit svou odpovědnost za projektovou dokumentaci (z důvodu, že sice závazek uzavřel, ale projektovou dokumentaci nemohl dostatečně zkontrolovat) a současně zda objednatel nebude jako náhradu škody požadovat po zhotoviteli ušlý zisk, který by dosáhl z výnosů stavby (pronájmů v případě obchodního centra).

Odpovědnost se musí řešit ještě před zahájením stavby

Judikatura soudů ještě neřešila výše uvedený případ na úrovni soudu nejvyššího, proto neexistuje jednoznačné stanovisko, které by bylo aplikovatelné pro výše uvedený případ. Ve snaze vyhnout se vyhoceným vztahům mezi objednatelem a zhotovitelem před dokončením stavby lze doporučit, aby sice závazek odpovědnosti za vady projektové dokumentace byl objednatelem důsledně vyžadován při uzavírání smlouvy o dílo, avšak zhotoviteli by měla být ke kontrole poskytnuta zásadně finalizovaná projektová dokumentace ve stadiu realizační dokumentace (popřípadě dokumentace pro stavební povolení pokud se od realizační dokumentace již nebude lišit) a zhotoviteli byl objektivně poskytnut dostatek času k provedení kontroly takové projektové dokumentace. V případě, že je zhotovitel vybírán v tendru pak poskytnout zhotoviteli dostatek času k dodatečnému seznámení s projektovou dokumentací za účelem odhalení jejích případných vad. Současně by objednatel neměl zapomínat na odpovědnost samotného projektanta a nastavit záruční dobu projektanta za vady projektu tak, aby neskončila výrazně dříve než odpovědnost zhotovitele za záruční vady stavby.

Chybí zákonné stanovení odpovědnosti

Pokud na sebe zhotovitel převzal výše uvedenou odpovědnost, musí počítat se všemi s tím

souvisejícími náklady a nepříznivými dopady. Z pohledu developera je samozřejmě naprosto oprávněné a spravedlivé, aby veškerá odpovědnost šla k tíži třetí osoby. Toto nelze jakkoli (obchodně) zpochybňovat. Dokud nebude tato problematika zákonem vyřešena, bude riziko stavební společnosti velmi vysoké. Situace však nemusí být z právního hlediska zcela bezvýhodná. Stavební společnosti činí jednu velmi podstatnou chybu. Nejednají včas. Zásadním doporučením je, aby okamžitě informovaly druhou stranu a okamžitě vznesly požadavky. Měly by jednat, jako by výše uvedené ustanovení neexistovalo. Toto doporučení lze samozřejmě aplikovat pro vady, které stavební společnosti skutečně nemohly rozpoznat. Pokud jsou učiněny nároky a tyto nároky jednoznačně kvantifikovány, lze se domáhat event. neúčinnosti výše uvedených ustanovení o přenesení odpovědnosti. Argumentace stavební společnosti by spočívala v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku. Neexistuje v tomto ohledu jakékoli precedentní soudní rozhodnutí. Nelze jej však vyloučit. Není tomu tak dávno, co soudy judikovaly, že (kdysi tradiční) vázání platby ceny díla zhotovitelem subdávatelem na úhradu od investora (objednatele) je neplatné. Nikdo si nedokázal přestavit, že by soudy k tomuto přistoupily. Při absenci zákonných ustanovení tak soudní moc stanoví mantinely chování na trhu. Opětovně zdůrazňujeme, že by se muselo jednat o velmi podstatné vady, které nebylo při řádné péči možné odhalit. Je třeba si totiž uvědomit, že stavební společnost je expertem na stavění, nikoli na projektování. Soudy by tedy posuzovaly, do jaké míry je (objektivně) spravedlivé přenášet odpovědnost za vady projektové dokumentace na stavební společnost. Stejně tak, jako posuzovaly míru spravedlnosti přenášení neplacení díla ze strany investora na subdávatele. Jakékoli rozhodnutí v této věci by bylo precedentní.

Autoři článku chtějí na toto téma zahájit diskusi a nestaví se ani na jednu ze stran. Snahou odborné veřejnosti v této věci by mělo být nalezení rozumného kompromisu akceptovatelného pro tento segment. Není snahou nalezení jednostranného stanoviska, které není problém předložit, pokud zastupujeme tu či onu stranu sporu. Naši snahou bylo přispět do diskuse, aniž bychom stranili komukoli.

Gabriel Achour, Jan Lehký,
Advokátní kancelář Glatzová & Co