

# Odpovědnost smluvních stran je nutné náležitě právně ošetřit

Projektová dokumentace ve stadiu prováděcí dokumentace nebo popřípadě výrazně podrobnější montážní a dílenské dokumentace je nezbytným předpokladem pro realizaci každé stavby a nezbytným vodítkem zhotovitele při plnění závazku realizace stavby tak, jak vyplývá ze smlouvy o dílo uzavřené s investorem.



ilustrační foto: Martin Klouba



ilustrační foto: Martin Klouba

**J**ednodušší smlouvy o dílo většinou pouze zavazují stavební společnost jako zhotovitele stavby k realizaci stavby v souladu s projektovou dokumentací, jejíž zpracování zajistí zhotovitel nebo investor jako objednatel. Naproti tomu smlouvy o dílo na složitější investiční celky, jako jsou developerské projekty ve formě domů rezidenčního bydlení, nákupních center, logistických parků, kancelářských budov nebo jiných podobných projektů (ale může být aplikováno i u výrazně menších projektů), jsou ve vztahu k projektové dokumentaci výrazně propracovanější. Takové smlouvy pak nepřímo výkladem přes několik vzájemně propojených ustanovení ve smlouvě nebo naopak zcela přímo v jediném ustanovení smlouvy zavádějí odpovědnost samotného zhotovitele (tj. stavební společnosti, která není architektem) za projektovou dokumentaci stavby.

## Žádná dokumentace není zcela bez vady

Odpovědnost zhotovitele je povětšinou založena povinností zhotovitele převzatou projektovou dokumentací řádně zkontrolo-

vat, posoudit, zda je možné na základě takto převzaté projektové dokumentace řádně a včas realizovat dílo, a to za cenu, kterou si strany ve smlouvě o dílo sjednaly. Zhotovitel se nadále zavazuje nést plnou odpovědnost za veškeré vady projektové dokumentace, které se zhotoviteli nepodařilo na základě kontroly odhalit. Neexistuje žádná dokumentace, která by byla bez jakékoli vady. Často se jedná o vady, které se zjistí až v rámci procesu provádění stavebních prací. Primárně odpovědným za tyto vady by měl být ve vztahu k investorovi (zadavateli stavby – developerovi) architekt. Developer však přenáší tuto odpovědnost i na stavební společnost (zhotovitele). Vznikají tak velmi komplikované právní vztahy. Jakmile totiž stavební společnost prohlásí, že projektová dokumentace je bez vad, přebírá na sebe odpovědnost pro případ, kdyby toto prohlášení nebylo pravdivé. Pro developera tím vzniká z právního hlediska velmi výhodná situace, kdy může své eventuální nároky požadovat po architektovi nebo po stavební společnosti. Logicky si často raději zvolí stavební společnost, jejíž kapi-

tálová pozice je často mnohem silnější než pozice architekta.

## Zákonná odpovědnost zhotovitele za projektovou dokumentaci

V případě, že si smluvní strany smlouvy o dílo nesjednají žádnou povinnost zhotovitele ve vztahu ke kontrole projektové dokumentace, neznamená to, že zhotovitel nenesení žádná rizika za vady takové projektové dokumentace. Uvedený vztah se posuzuje podle ustanovení § 551 odst. 1 obchodního zákoníku, podle kterého je zhotovitel povinen upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu pokynů (kterými se rozumí i projektová dokumentace) daných mu objednatelem k provedení díla. Zhotovitel je dokonce povinen provádění díla přerušit v případě, že nevhodné pokyny překážejí v řádném provádění díla, tedy pokud z projektové dokumentace vyplývají takové vady, které následně způsobí, že samotné dílo bude mít vady. Uvedené povinnosti má však zhotovitel pouze v případě, že mohl takovou nevhodnou povahu pokynů (vady projektové dokumentace) zjistit při vynaložení odborné

péče. Hledisko odborné péče je proto zcela rozhodující při posuzování odpovědnosti zhotovitele za vady projektové dokumentace, pokud smlouva o dílo nestanoví žádnou zvláštní povinnost kontroly projektové dokumentace zhotovitelem. Hledisko odborné péče je však výrazně užší než dobrovolně převzatá povinnost zhotovitele zkontrolovat projektovou dokumentaci, prohlásit, že takto zkontrolovaná projektová dokumentace nevykazuje vady a nést související odpovědnost. Pokud objednatel ve smlouvě o dílo nezajistí, aby zhotovitel v nějaké míře odpovídal za vady projektové dokumentace (na základě předchozí kontroly projektové dokumentace), pak se může stát, že zhotovitel nebude odpovědný za vady díla, které přímo souvisí s vadami projektové dokumentace.

### Zhotovitel nemusí zodpovídat za chyby dokumentace

Taková situace může nastat v případě, pokud zhotovitel postupoval zcela v souladu s projektovou dokumentací a tato projektová dokumentace obsahovala vady, které zhotovitel nemohl zjistit ani při vynaložení odborné péče. Takové vady mohou vyplývat zejména z vad projektové dokumentace ve vztahu k základům a statické budovy (nesprávně vyhodnocený průzkum podloží) nebo při zatékání do střechy budovy (z důvodu nevhodně zvoleného materiálu nebo technologie). Tato situace bude pro objednatele o to bezúspěšnější, pokud se vady stavby projeví až po delší době několika let, tj. v době, kdy sice trvá záruka zhotovitele (obvykle 10 let na základy, statiku a střechu budovy), ale záruka projektanta (která bývá výrazně kratší) už uplyne



a veškeré nároky vůči projektantovi již budou promlčeny. V takovém případě nebude objednatel za vady odpovědný, pokud nemohl zjistit vady projektové dokumentace ani při vynaložení odborné péče a při realizaci stavby postupoval zcela v souladu s projektovou dokumentací, a projektant, který připravoval projektovou dokumentaci (která má vady) odpovědný bude, ale objednatel se nebude moci domáhat nápravy (slevy nebo náhrady škody) vůči projektantovi, pokud v případném řízení projektant namítne promlčení. Z právního hlediska objednatel v uvedeném případě ponese veškeré náklady na odstranění vad sám, a to přesto, že stále trvá záruka vůči zhotoviteli. Pokud se bude jednat o objednatele (investora) s dostatečně silným postavením na trhu, pak si pravděpodobně

vynutí vůči projektantovi a zhotoviteli určitou součinnost při odstraňování vad, avšak pouze díky svému silnému postavení na trhu, nikoli však z důvodu, že by si takovou součinnost vynutil právní cestou.

### Smluvní odpovědnost zhotovitele za projektovou dokumentaci

Postup, kdy objednatel ve smlouvě o dílo přeneše odpovědnost za vady projektové dokumentace z projektanta na zhotovitele, se stal běžnou praxí a u stavby větších investičních celků již téměř samozřejmostí. Požadavek objednatele lze považovat za logický i z hlediska ekonomického postavení projektanta a zhotovitele. Nejen rozdíl mezi výší odměny projektanta a zhotovitele ve vztahu k nákladům celé investiční akce je odlišný, ale i s ohledem na výši majetku, pojištění a možnost přístupu k bankovnímu financování u projektanta a zhotovitele vede objednatele k závěru, že pro případ vymáhání náhrady škody se bude objednateli snáze postupovat vůči zhotoviteli než vůči projektantovi. Ke smluvnímu přenesení odpovědnosti za vady projektu z projektanta na zhotovitele je však třeba přistupovat citlivě a v rámci zásady poctivého obchodního styku a při uvážení veškerých aspektů spolupráce smluvních stran. Smluvní vztahy mezi objednatelem a zhotovitelem by měly vycházet především ze vzájemné spolupráce, když obě smluvní strany sledují shodný cíl, kterým je řádné a včasné dokončení stavby.

Gabriel Achour, Jan Lehký,  
Advokátní kancelář Glatzová & Co.

*Dokončení v příštím čísle*

