
AMG ČR

Vady stavebních prací

REKLAMACE



Jak správně reklamovat vady stavebních prací

info@LegalPartners.cz

LegalPartners.cz

+420 770 778 272

Legal Partners, advokátní kancelář s.r.o.

IČ: 06758967, DIČ: CZ06758967

FB.com/LegalPartners.cz

PRÁVNÍ PORADENSTVÍ

Legal Partners, advokátní kancelář s.r.o.

"Dbáme na precizní právní poradenství a přesný právní úsudek. Dbáme na to, aby klient vždy věděl, co přesně doporučujeme. Dbáme na to, abychom klientům přinášeli mimořádnou hodnotu."

*Právo nás baví.
A na výsledcích je to znát.*



JUDr. Libor Vašíček
advokát & vedoucí partner

REFERENCE



Vojenský technický ústav, s.p.
Státní podnik s historií sahající až do roku 1922. Zakladatelem je Ministerstvo obrany ČR



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

Ministerstvo zemědělství ČR
Ústřední orgán státní správy pro zemědělství, vodní hospodářství, potravinářství a pro správu lesů



JABLOTRON ALARMS a.s.
Jedna z nejúspěšnějších českých firem s vlastním vývojem i výrobou a tradicí od roku 1990



ASOCIACE MUZEÍ
A GALERIÍ ČR, Z. S.

Asociace muzeí a galerií České republiky, z.s.
Asociace sdružuje téměř 500 českých muzeí a galerií z celé ČR



OZM Research s.r.o.
Světová špička v oblasti výzkumu a vývoje výbušnin a speciálních měřících zařízení



Gatema a.s.
Holding s velmi širokým záběrem a mnoha divizemi. Mimo jiné největší český výrobce plošných spojů



LANIK s.r.o.
Úspěšný rodinný holding s výrobními podniky a dceřinými firmami v ČR a ve světě



Colognia press, a.s.
Jedna z nejinnovativnějších tiskáren v Evropě. Společnost oceněná v soutěži Firma roku

SPECIALIZACE

občanské právo
obchodní právo
fúze a akvizice (M&A)
pracovní právo
smluvní právo
nemovitostní právo
soutěžní právo
vymáhání pohledávek
evropské právo
mezinárodní právo
autorské právo
IP, ICT, GDPR
veřejné zakázky
soudní spory
arbitráže

| info@LegalPartners.cz

| LegalPartners.cz

| +420 770 778 272

| Legal Partners, advokátní kancelář s.r.o.

| IČ: 06758967, DIČ: CZ06758967

| FB.com/LegalPartners.cz

Autoři | JUDr. Libor Vašíček | AK Legal Partners
| libor.vasicek@legalpartners.cz
| JUDr. Mgr. Šárka Vašíčková | AK Legal Partners
| sarka.vasickova@legalpartners.cz

JAK SPRÁVNĚ REKLAMOVAT VADY STAVEBNÍCH PRACÍ

Vážení,

v tomto pojednání se zabýváme situacemi, kdy dílo (stavební práce) bylo řádně dokončeno a předáno objednateli v postavení příspěvkové organizace, avšak v průběhu trvání odpovědnosti za vady či záruční doby se objeví vady na díle.

1. ODPOVĚDNOST ZA VADY VS. ZÁRUKA ZA JAKOST

- 1.1. V první řadě je třeba zkontrolovat, jakým způsobem byla odpovědnost za vady ošetřena ve smlouvě o dílo a zda byla sjednána záruka za jakost díla. **Odpovědnost za vady** zhotovitele standardně dle občanského zákoníku trvá 5 let a vztahuje se na skryté vady, tj. vady, které dílo mělo již v době převzetí, ale projeví se až později. Délka však může být smluvně modifikována.
- 1.2. Sjednání **záruky za jakost** u stavebních prací není ze zákona povinné. Záležití tedy, zda záruka za jakost byla se zhotovitelem ujednána ve smlouvě. Pro úplnost dodáváme, že záruka za jakost znamená, že zhotovitel po určitou dobu od převzetí díla garantuje, že dílo bude po dohodnutou dobu způsobilé k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová své obvyklé vlastnosti. Jinými slovy, záruka za jakost zahrnuje vady, které vzniknou až po převzetí díla.
- 1.3. Délka trvání odpovědnosti za vady a záruky za jakost běží od dne převzetí díla, které je uvedeno v předávacím protokolu. Pokud by se však vada objevila až po uplynutí doby odpovědnosti za vady nebo záruky za jakost, vada by byla uplatněna u zhotovitele, a zhotovitel by namítl, že vada nebyla uplatněna včas, nelze požadovat práva z vadného plnění či záruky za jakost.
- 1.4. Je proto důležité, aby před předáním díla bylo přízvaným odborníkem (nejčastěji stavebním dozorem) řádně posouzeno, zda dílo **(i)** odpovídá projektové dokumentaci; a **(ii)** nemá žádné zjevné či viditelné vady.
- 1.5. Pokud se v době trvání odpovědnosti za vady objeví skryté vady (tj. vady, které dílo mělo při předání díla, ale projeví se až následně), má objednatel právo
 - a) na bezplatné odstranění vady opravou či dodáním nové či chybějící části, nebo
 - b) na přiměřenou slevu z ceny, nebo
 - c) odstoupení od smlouvy.

-
- 1.6. Volbu mezi jednotlivými nároky provádí objednatel. Nejčastěji se požaduje oprava věci, pokud však k její opravě v přiměřené lhůtě nedojde, může objednatel požadovat slevu na díle nebo od smlouvy odstoupit.
 - 1.7. Pokud je sjednána záruka za jakost díla, je na smluvním ujednání stran, jakým způsobem se reklamace bude řešit. Nejčastěji se však jedná o opravu věci ve stanovené lhůtě. Pokud ve stanovené lhůtě není vada odstraněna, lze obvykle od smlouvy odstoupit.

2. UPLATNĚNÍ VAD

- 2.1. Uplatnění vad s jejich co nejpřesnějším popisem doporučujeme provést výlučně **písemně** a zaslat je doporučeně s dodejkou zhotoviteli na adresu jeho sídla, příp. adresu korespondenční, která byla uvedena ve smlouvě. Písemné uplatnění vad lze případně zaslat i elektronicky s kvalifikovaným podpisem či datovou schránkou. Jedině tak bude mít objednatel jistotu, že reklamaci zhotovitel obdržel a bude s jistotou vědět, od kdy začne zhotoviteli běžet lhůta k odstranění vad.
- 2.2. Pokud by v důsledku vady vznikla objednateli jakákoliv škoda (ať již na majetku či na zdraví), je za tuto škodu odpovědný právě zhotovitel. Škoda může být představována také ušlým ziskem, kdy je příspěvková organizace například nucena uzavřít objekt, ve kterém se vybírá vstupné atd.

3. ZNALECKÝ POSUDEK

- 3.1. Zhotovitelé se často reklamacím vad brání, a to obzvláště, pokud se jedná o vady rozsáhlé nebo takové, v jejichž důsledku vznikla nějaká škoda. Pokud tedy zhotovitel odpovědnost za vady odmítá, je na místě, aby byl objednatelem pořízen znalecký posudek od znalce z oboru stavebnictví, který zodpoví, zda se skutečně jedná o vadu, za kterou je odpovědný zhotovitel. Vada totiž nemusí vždy nastat pouze chybným provedením stavebních prací. Vada může vycházet i z chybné projektové dokumentace, může být i důsledkem chybného užívání díla nebo i působení přírodních živlů (prudké deště, záplavy, sesuv půdy, otřesy z blízké dopravy atd.). Zhotovení znaleckého posudku v co nejbližší časové souslednosti po odmítnutí reklamace vad je vhodné zejména pro případné soudní řízení. Znalecký posudek totiž prokazuje k určitému časovému okamžiku stav díla, což je důležité zejména v případě, kdy se zhotovitel rozhodne od smlouvy odstoupit.
- 3.2. Součástí znaleckého posudku by pak mělo být zejména následující:
 - zda se jedná skutečně o vadu a nikoli běžné opotřebení díla;
 - jaká je charakteristika vady, její závažnost a zda je odstranitelná či nikoli, příp. jakým způsobem;
 - jaké jsou příčiny vzniku vady;
 - kdo je odpovědný za vznik příčin a jaká je míra zavinění jednotlivých účastníků výstavby na vzniku vady nebo poruchy (projektant z důvodu chybné projektové dokumentace, objednatel z důvodu vadných pokynů či zhotovitel z důvodu chybného provedení díla);
 - zda vznikla škoda;
 - jaké jsou náklady na odstranění vady.

4. VZOROVÁ VÝZVA K ODSTRANĚNÍ VAD

Vzorovou výzvu k odstranění vad najdete v příloze č. 1 tohoto memoranda.

ZÁVĚREM

Věříme, že závěry plynoucí z tohoto memoranda jsou pro Vás přínosné. Bude – li zapotřebí cokoliv objasnit, dejte prosím vědět, budeme Vám rádi nápomocni. Jsme pro Vás kdykoliv k zastížení na emailu "AMG@LegalPartners.cz" nebo telefonním čísle (+420) 770 778 272.

S pozdravem

JUDr. Libor Vašíček, advokát

JUDr. Mgr. Šárka Vašíčková, advokátka

Příloha:

Výzva k odstranění vad [VZOR]

Příloha č. 1
[HLAVIČKOVÝ PAPIR PŘÍSPĚVKOVÉ ORGANIZACE]

[OBCHODNÍ JMÉNO ZHOTOVITELE]

[ADRESA SÍDLA/KORESPONDENČNÍ ADRESA]

doporučeně s dodejkou

V [DOPLNIT], dne [DOPLNIT]

Věc: Výzva k odstranění vad, výzva k zaplacení částky ve výši [DOPLNIT] Kč

Vážení,

dne [DOPLNIT] jste s naší příspěvkovou organizací uzavřeli smlouvu o [DOPLNIT OZNAČENÍ SMLOUVY – DÍLO, PROVEDENÍ STAVEBNÍCH PRACÍ ATD.], na základě které jste provedli [DOPLNIT PŘEDMĚT DÍLA – NAPŘ. REKONSTRUKCE BUDOVY Č.P. XY NA ADRESE XY] (dále jen „*Dílo*“). Dílo bylo předáno na základě předávacího protokolu ze dne [DOPLNIT], od tohoto dne tak začala běžet lhůta odpovědnosti za vady na předmětném Díle o celkové délce [5 let – PŘÍPADNĚ UVEĎTE JINOU LHŮTU, POKUD BYLA SJEDNÁNA].

Na předaném Díle se začaly objevovat následující vady:

- [DOPLNIT],
- [DOPLNIT].

Abychom zabránili škodám na našem majetku a zajistili bezpečnost osob pohybujících se v dané budově, byli jsme nuceni provizorně Dílo zajistit mobilními zábranami, jejichž cena činila celkem [DOPLNIT] Kč.

Tímto Vás vyzýváme k neprodlenému odstranění všech výše uvedených vad předmětného Díla. V případě, že tak neučiníte do [10] dnů ode dne doručení této výzvy, budeme nuceni odstranit výše uvedené vady prostřednictvím třetí osoby a náklady s tímto spojené po Vás vymáhat.

Dále Vás vyzýváme k úhradě částky ve výši [DOPLNIT], kterou jsme museli vynaložit, abychom zabránili vzniku škod na majetku a zdraví osob. Částku uhradte neprodleně, nejdéle do 7 dnů, na č. ú. [DOPLNIT] vedeného u [DOPLNIT].

S pozdravem

[NÁZEV PŘÍSPĚVKOVÉ ORGANIZACE]

[JMÉNO A FUNKCE STATUTÁRNÍHO ORGÁNU]