

Mgr. František Hynek advokát

V Brně dne 25.1.2012

**Společenství vlastníků jednotek domu Št'ouračova 17,19,21
k rukám váž. paní PhDr. Ludmily Hanzlíkové CSc.
Št'ouračova 912/9
635 00 Brno**

Vážená paní doktorko,
s odkazem na osobní jednání se členy výboru a kontrolní komise Vašeho společenství si Vám dovoluji písemně opodvéďet na dotazy, které jsem obdržel cestou mailu.

1. Můžé objednatel, který není autorizovanou osobou (nemá požadované oprávnění v daném oboru), bez souhlasu zhotovitele zasahovat do položkového rozpočtu (měnit nebo rušit některé jeho části), tj. provádět v položkovém rozpočtu neautorizované změny, aniž by došlo ke ztráté záruky zhotovitele na uvedenou projektovou dokumentaci?

Pokud objednatel „zasáhne“ do položkového rozpočtu projektu, lze uvažovat o tom, že v té části, kde budou provedeny změny, resp. úpravy dojde ke ztráté záruky zhotovitele. Důležitě bude zejména to, jaké změny nebo úpravy budou provedeny.

2. Pokud dojde po neautorizovaných změnách objednatele ke ztráté záruky zhotovitele za uvedené dílo (viz otázka 1), kdo je za případné vady projektu potom zodpovědný?

Ke ztráté záruky objednatele za celé dílo, tj., projekt, dle mého názoru dojde pouze v případě, kdy by došlo k podstatným zásahům do projektu a ne pouze k dílčím změnám v jeho položkové části, resp. položkového rozpočtu. Je třeba zdůraznit, že projekt a provedení stavby jsou dvě rozdílné záležitosti. Není mi známo, zda zhotovitelem stavby bude stejná osoba, která připravila projekt, ale zhotovitel stavby nese odpovědnost za její řádné provedení, tedy ve sjednané lhůtě a bez vad a nedodělků. Zároveň bude v rámci výběrového řízení na zhotovitele stavby zřejmě všem zájemcům předložen projekt k tomu, aby mohli podat své nabídky. Zhotovitel je povinen upozornit objednatele na nevhodnost jeho pokynů. Projekt, byť případně upravený, bude nepochybně součástí smlouvy o dílo, kterou Vaše společenství uzavře s vybraným zhotovitelem a ve které by mělo být uvedeno, že zhotovitel se s projektem seznámil, považuje jej za odborně připravený a zavazuje se dle něho provést dílo. Z toho vyplývá, že pro Vaše společenství bude zhotovitel provádějící stavbu tou osobou, se kterou budete jednat o případných vadách díla a pokud dojde ke změnám projektu nebude moci argumentovat těmito změnami, neboť budou provedeny před uzavřením smlouvy o dílo, případně po vzájemné dohodě i při provádění díla.

Záruka zhotovitele projektu je samozřejmě také důležitá, ale z mého pohledu by připadala v úvahu např. za situace, kdyby byly v připraveném projektu, který bude zřejmě upravován, takové chyby, které by měly za následek nemožnost provedení stavby na jeho základě. I v takovém případě by však nesl zhotovitel stavby odpovědnost, neboť na to měl objednatel upozornit.

sídlo: Údolní 37
602 00 Brno
tel: +420 542 211 616
fax: +420 542 211 616
GSM: +420 608 40 40 10
e-mail hynek@pravni-poradenstvi.cz

zapsán v seznamu advokátů vedeném
Českou advokátní komorou v Praze
pod č. 10573 IČ 71 33 29 10

<http://www.pravni-poradenstvi.cz>

3. Pokud dodavatel stavby bude postupovat při realizaci stavby podle takového objednatel neautorizovaně upraveného položkového rozpočtu, jak se změní rozsah jeho záruky na realizované dílo oproti případu, kdy by dílo realizoval podle původního projektu, příp. podle projektu jen s autorizovanými změnami, tj. změnami provedenými se svolením zhotovitele autorizovanou osobou (má požadované oprávnění v daném oboru).

Tj. jak se mění situace pro objednatele vzhledem k potenciálnímu riziku z jakékoliv strany či v jakémkoliv smyslu, pokud tak SVJ učiní.

Dovoluji si odkázat na odpověď na otázku č. 2 a zdůrazňuji, že z mého pohledu bude podstatná smlouva o dílo se zhotovitelem stavby.

Co se týká jednání s vlastníky pozemků pod domem a před domem, odkazuji na shora uvedené jednání. V každém případě si dovoluji navrhnout, aby těmto vlastníkům byly peníze vyplaceny až po kolaudaci, do té doby by byly v úschově.

V úvahu připadá možnost uzavření smluv s těmito vlastníky s tou změnou, že se bude jednat o smlouvy o smlouvách budoucích kupních, ve kterých bude uvedeno, že souhlasí s provedením stavby a pro případ, že ve svých sporech o určení vlastnického práva budou úspěšní, zavazují se společenství prodat tyto pozemky za sjednanou kupní cenu s tím, že již zaplacené prostředky budou na kupní cenu započteny.

Další možností je vyvolat jednání s oběma stranami sporu a zjistit jejich stanovisko k takovému řešení, že se obě strany smíří a pozemky budou převedeny na Vaše společenství. Tato druhá alternativa je časově náročnější, nicméně by se z mého pohledu jednalo o konečné řešení dané situace.

Další možností je potom jednat s vlastníky pozemků o tom, že Vaše společenství koupí pozemky před domem, o které se spor nevede a zbývající část vlastníky požadované částky bude složena do úschovy a vyplacena až po kolaudaci, jak jsem již uvedl.

Pokud bude třeba, jsem Vám k dispozici.

V úctě

Mgr. František Hynek
advokát