

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Oldřich Beneš

zapsán v seznamu advokátů ČAK, ev.č. 3128
Mojmírovců 41, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ: 709 00
IČ: 66216851, DIČ: CZ6103250010
E-mail: ostrava@ak-benes.cz
oldrich.benes@mybox.cz

Web: www.ak-benes.cz

☎ sekretariát 596 616 700

596 616 505

603 418 470

fax 596 625 474

pobočka: Ječná 39, Praha 2, PSČ: 120 00

☎ kancelář 296 200 225

E-mail: paha@ak-benes.cz



Statutární město Opava

Vážený pan

Ing. Tomáš Navrátil

primátor

Horní nám. 69

746 26 Opava

Vaše zn. MMOP 26099/2018/ PRIM

Věc:

CONE – STAVITELSTVÍ, a.s. x Statutární město Opava

Smlouva o dílo č. MMOPP00GGM00

Řízení před Okresním soudem v Opavě pod sp.zn. 109 C 22/2018

Vážený pane primátore,

v návaznosti na proběhlé osobní projednání záležitosti sporného vyúčtování smluvní pokuty za tvrzené prodlení s povinností předat dílo dle Smlouvy o dílo ze dne 19.5.2017 č. MMOPP00GGM00 (dále jen „Smlouva o dílo“), si v zájmu nalezení smírného řešení věci jménem svého klienta, společnosti CONE – STAVITELSTVÍ, a.s., dovoluji předložit následující stanovisko:

Pro zhodnocení dané záležitosti, kdy především klient namítá, že k časovému posunu s předáním díla došlo v důsledku oprávněného přerušení provádění díla v nezbytném rozsahu a také nedostatečným poskytnutím součinnosti objednatelem, aniž by se můj klient ocitl v prodlení, považujeme za rozhodné následující okolnosti:

Při uzavírání Smlouvy o dílo v r. 2017 byla klientovi poskytnuta pouze zadávací projektová dokumentace z roku 2014, která byla součástí zadávacích podmínek. Dle smlouvy o dílo měl totiž můj klient vypracovat projektovou dokumentaci až v rámci realizace díla, tj. po uzavření smlouvy – při rekonstrukci stojícího objektu tak můj klient i při veškeré odborné péči nemohl objektivně posoudit, nakolik zadávací projektová dokumentace odpovídá skutečnému stavebnímu stavu rekonstruované budovy a odhalit tak následně zjištěný nesoulad zadávací projektové dokumentace se skutečností, jakož ani skryté vady rekonstruovaného objektu.

JUDr. Oldřich Beneš 59 66 16 700

PhDr. František Holub 604 230 922

JUDr. Martin Hádek 29 62 00 225

Prof. JUDr. Pavel Šturma, DrSc. 29 62 00 225

Mgr. Stanislav Nikl 59 66 16 700/22

Mgr. Jan Buček 59 66 16 700/17

Mgr. Oldřich Beneš, ml. 59 66 16 700/19

Mgr. Svatopluk Čech..... 29 62 00 225

Nadto mělo Statutární město Opava průběžně již od června roku 2017 jako objednatel řadu dílčích požadavků na změny díla a na provedení víceprací.

Na základě výše uvedeného pak byly na díle provedeny mimo jiné tyto změny a vícepráce (zachyceny v tzv. změnových formulářích):

- **Změna č. 1:** Dle požadavku objednatele místnost 1.26 sklad změněna oproti projektu na privátní místnost se samostatným vstupem, včetně zabezpečení venkovních dveří mříží, umístění umyvadla, a změny umístění otopného tělesa.

Nutné provedení většího bourání oproti projektu, poptání a zajištění vhodných dveří, včetně mříží. Důsledkem bylo nevyhnutelné **prodloužení lhůty** subdodavatelem plnění – **dodávky plastových oken a dveří o dva měsíce**, nemožnost provedení bouracích prací, objekt přístupný vandalům a zlodějům.

- **Změna č. 2:** Dle požadavku objednatele na místo dodání nové vestavné skříně a dveří v místnosti 1.05 prováděna repase.

Repase časově náročnější než dodání nového nábytku – cca o 3 dny.

- **Změna č. 3:** V říjnu 2017 vyplynulo chybné projektové stanovení technických a kvalitativních parametrů některých interiérových dveří.

Objednatel a projektant schválili změnu zadání až po třech týdnech od upozornění. Důsledkem bylo nevyhnutelné **prodloužení lhůty dodávky dveří o 2 měsíce** (z listopadu 2017 na leden 2018).

- **Změna č. 4:** Vyplynulo chybné projektové stanovení technických parametrů oken s nadsvětlíky a sklepních oken.

Důsledkem bylo nevyhnutelné **prodloužení lhůty dodávky oken a dveří o 2 měsíce**, nemožnost provedení bouracích prací, objekt přístupný vandalům a zlodějům.

- **Změna č. 8:** V projektové dokumentaci nebylo řešeno odkopání a rozebrání konců ležaté kanalizace k odvedení dešťové a spodní vody, napojení kanalizačních stupaček bylo stanoveno pouze odhadem bez průzkumu, část kanalizace nebyla vůbec zakreslena.

Prověření stavu kanalizace vedlo k nezbytným změnám, jež byly objednatelem schváleny až po několika týdnech – důsledkem bylo nevyhnutelné **prodloužení lhůty zdravotnických a topenářských instalací a tím navazujících zednických prací o cca 4 týdny.**

- **Změna č. 11:** V červnu 2017 byl žalovaný upozorněn na nevhodné stanovení hydroizolace podlah a stěn 1.PP oproti skutečnému stavu objektu.

Objednatel a projektant po nutném posouzení statikem schválili změnu zadání v listopadu 2017. Důsledkem bylo nevyhnutelné **prodloužení lhůty prací v suterénu objektu o cca 2 měsíce.**

- **Změna č. 14:** Dne 6.9.2017 objednatel upozorněn na chybné projektové stanovení technických parametrů izolantu pro zateplení objektu.

Objednatelem byla nutná změna zadání schválena až v říjnu 2017. Důsledkem bylo nevyhnutelné **prodloužení lhůty montáže zateplovacího systému cca o 1 měsíc.**

- **Změna č. 17:** Požadavek objednatele na opravu střechy nad rámeček sjednaného předmětu díla.

Důsledkem bylo nevyhnutelné **prodloužení lhůty provedení zateplení a opravy obálky objektu o cca 3 týdny.**

- **Změna č. 19** – Změny v rozvodech ústředního topení a zdravotnické oproti projektu.

Důsledkem bylo nutné **prodloužení lhůty stavebních úprav interiéru o 4 týdny.**

- V červnu 2017 byl objednatel upozorněn na nedostatky ve statické schodišťového tělesa.

Objednatelem byly nutné změny zadání schváleny až po třech měsících – důsledkem bylo **prodloužení doby plnění vinou ztráty výrobních kapacit cca o 1 týden.**

- **Změna č. 23** – V projektové dokumentaci nebyla řešena rozdílná výška podlah v objektu. Administrativní chybou v projektové dokumentaci došlo rovněž k nepřesné specifikaci podlahového materiálu (krytina PVC).

Následkem toho bylo nutné dodatečně provést 100% vyrovnání podlah nivelační stěrkou s **nutnou technologickou přestávkou do doby vyschnutí až 4 týdny.**

Jelikož administrativní chybou v projektové dokumentaci došlo rovněž k nepřesné specifikaci podlahového materiálu (krytina PVC), který je dovážen ze zahraničí, došlo k **prodloužení doby plnění o dobu dodání správného množství krytiny o 14 dnů.**

O těchto dílčích přerušeních prováděného díla bylo se Statutárním městem Opava jakožto objednatelem průběžně jednáno. K jednotlivým změnám na díle přitom nebylo Statutární město Opava ochotno průběžně uzavírat písemné dodatky, jak předpokládala Smlouva o dílo, a to z důvodu omezit průtahy v realizaci díla, jestliže jednotlivé dodatky by podléhaly schválení Radě statutárního města Opava a takový administrativní postup by zapříčinil ještě daleko větší průtahy. Jako objednatel Statutární město Opava spoléhalo, že dodatek bude uzavřen až dodatečně. Klient pak ve snaze vyhovět Statutárnímu městu Opava jakožto objednateli provedl požadavky změny na díle bez předchozího uzavření dodatku ke Smlouvě o dílo. Opakovaně však již předem žádal, aby v rámci dodatečného dodatku došlo

také k odpovídajícímu prodloužení doby plnění (takto žádal i zápisem ve stavebním deníku ze dne 9.10.2017 nebo dopisy ze dne 13.11.2017, 27.11.2017, 1.12.2017, 4.12.2017, 6.12.2017 atd.)

Objednatel, Statutární město Opava, však následně z pohledu zhotovitele zpětně účelově zneužilo situace a navrhlo uzavření dodatku pouze v rozsahu zohlednění víceprací v předmětu a ceně díla a nikoli však již ve změně smluvního termínu realizace díla, kdy současně žádalo uhrazení nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty.

Provedené dílo bylo přitom i přes výše uvedené změny a přerušení objednatelem nakonec převzato již 23.1.2018, přičemž poskytovatel dotace stanovil termín pro realizaci díla až na 31.1.2018.

V podrobnostech si pak k tomuto dovoluujeme předložit znění klientem podané žaloby a repliky k procesní obraně Statutárního města Opava, obsahující podrobnější informace a argumentaci k celé věci.

Vedení předmětného sporu, kdy mému klientovi nebyla cca třetina ceny dodávek a prací na díle stále uhrazena, je pro mého klienta značně zatěžující. Ve snaze dosáhnout vyřešení a ukončení vedeného sporu smírnou cestou, je tak můj klient připraven se opětovně ještě jednou pokusit o dosažení kompromisní dohody o narovnání, v jejímž rámci je ochoten akceptovat, že si Statutární město Opava jako objednatel ze započítané smluvní pokuty ponechá částku ve výši 1.000.000,- Kč a uhradí klientovi toliko zbývající částku ve výši 2.040.000,- Kč, bez úroků z prodlení a nákladů řízení.

Očekávám tak Vaše vyjádření k věci a věříme ve smírné vypořádání.

Dávám Vám tyto informace a jsem s pozdravem.

V Ostravě dne 20.6.2019

Dr.Bn/JB/C2/18/2019

JUDR. JUDŘICH BENEŠ
ADVOKÁT
MOJMIROVCŮ 41 6
709 00 OSTRAVA-MAR. HORY

Příloha: žaloba ze dne 1.8.2018
 replika k vyjádření žalovaného ze dne 15.10.2018