

51Si 156/2017 – žádost

Text těla emailové zprávy z podání 19633/2017

Od: foi+request-6797-994deaae@infoprovsechny.cz

Komu: podatelna@osoud.uno.justice.cz

Kopie:

Předmět: Žádost o informace podle dotaz - Rozsudek 105 C 220/2011.

Žádost o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Povinný subjekt:

Okresní soud v Ústí nad Orlicí

Žadatel:

=====
=====

Jméno: VV

Datum narození: xxxxxxx

Adresa: VV

Adresa: xxxx

Adresa: XXXXXX

Adresa: xxxxxxxxxx

=====
=====

Povinný subjekt: Okresní soud v Ústí nad Orlicí

Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.

Vážená paní, vážený pane,

žádám Vás o zaslání kopie rozsudku 105 C 220/2011, byť v anonymizované podobě.

Odpověď žádám výhradně v elektronické podobě.

S přátelským pozdravem,

VV

Informaci poskytněte elektronicky na email: foi+request-6797-994deaae@infoprovsechny.cz

Tato elektronická adresa je adresou pro doručování ve smyslu § 14 odst. 2 zákona o svobodném

přístupu k informacím. Na tuto adresu žádám i o doručení do vlastních rukou (rozhodnutí o odmítnutí

žádosti) postupem podle § 19 odst. 8 Správního řádu. Řádným a včasným

zpřístupněním informace na

základě této žádosti beru na vědomí, že jste splnili svou povinnost podle zákona 106/1999 Sb.

Vámi poskytnutá informace bude automaticky zveřejněna na stránkách

www.informaceprovsechny.cz.

Použitím této služby žadatel s takovým zveřejněním vyjádřil souhlas.

Upozornění provozovatele služby:

S ohledem na to, že Vaše odpověď a poskytnuté informace budou automaticky zveřejněny na internetu,

žádáme, abyste do své odpovědi ani do příloh NEUVÁDĚLI ŽÁDNÉ OSOBNÍ ÚDAJE ŽADATELE (adresu nebo datum narození). Pokud osobní údaje do odpovědi zahrnete, porušíte Zákon 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů. Doporučujeme tedy, abyste např. svou odpověď uvedli pouze oslovením "Vážený pane, vážená paní".
Datum podání:
30/5/2017

Vyloučení odpovědnosti: Tato zpráva a jakékoliv odpovědi na ni budou uveřejněny na stránkách

Informace pro všechny. Naše pravidla o ochraně osobních údajů a autorských právech si přečtěte:

Okresní soud v Ústí nad Orlicí

562 17

Pan
V V

VÁŠ DOPIS ZNAČKY

NAŠE ZNAČKA
51 Si 156/2017

VYŘIZUJE
Jan Gregar

ÚSTÍ NAD ORLICÍ
30.05.2017

Věc: **Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb.**

Vážený pane,

na základě Vaší žádosti ze dne 30.5.2017 Vám v příloze zasílám požadovaný anonymizovaný rozsudek zdejšího soudu čj. 105 C 220/2011-144.

S pozdravem

Bc. Jan Gregar, v.r.
ředitel správy soudu

Příloha: rozsudek čj. 105 C 220/2011



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Ústí nad Orlicí rozhodl samosoudkyní JUDr. Danou Anderovou, ve věci žalobce **město Dašice**, se sídlem Dašice v Čechách, Komenského 25, IČ: 00273481, zast. JUDr. Milanem Břeněm, advokátem, se sídlem ve Svitavách, Nám. Míru 58/47, proti žalovanému **BOSS spol. s.r.o.**, se sídlem Vysoké Mýto - Pražské předměstí, Pražská 58, IČ: 45539120, zast. Mgr. Petrem Švadlenou, advokátem, se sídlem v Hradci Králové, Velké nám. 135/19, o zaplacení částky 1.602.000,-Kč s přísl.

t a k t o :

I. Žaloba, kterou se žalobce domáhá toho, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 1.602.000,-Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 15.11.2008 do zaplacení s tím, že výše úrokové sazby činí za každé kalendářní pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, výši repo sazby vyhlášené ČNB, platné k prvnímu dni příslušného kalendářního pololetí, zvýšené o sedm procentních bodů, **se zamítá**.

II. Žalobce **je povinen** nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 221.110,60 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalovaného Mgr. Petra Švadleny, advokáta, se sídlem v Hradci Králové, Velké nám. 135/19.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou doručenou soudu dne 29.12.2011 se žalobce domáhal toho, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku 1.602.000,-Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky za dobu od 15.11.2008 do zaplacení. Žalobce žalobu odůvodnil tím, že žalobce a žalovaný uzavřeli dne 12.1.2007 smlouvu o dílo, podle které žalovaný dílo zhotovil. V čl. 14 bylo ujednáno, jak bude objednatel vady reklamovat a konkrétně v bodu 14.7 že zhotovitel je povinen nejpozději do sedmi dnů od obdržení reklamace písemně oznámit objednateli, zda reklamaci uznává či nikoliv a pro případ, že toto oznámení neučiní, má se za to, že reklamaci uznává. V bodu 14.9 bylo ujednáno, že zhotovitel je povinen nastoupit k odstranění reklamované vady neprodleně, nejpozději však do čtrnácti dnů od obdržení reklamace a to i v případě, že reklamaci neuznává. V bodě 14.9 bylo ujednáno, že

pokud tak zhotovitel neučiní, je povinen hradit objednateli smluvní pokutu. Ta byla ujednána v bodu 8.7 ve výši 1.000,-Kč za každou vadu a den prodlení s nástupem k odstranění záručních vad. Žalobce svým přípisem ze dne 17.4.2008 reklamoval záruční vady na bytovce čp. [REDAKCE] v Dašicích a tyto specifikoval. Šlo o devět vad. Přípis byl žalovanému doručen dne 21.4.2008. Žalovaný však nereagoval a nenastoupil k odstranění vad. Dne 30.10.2008 žalobce opakovaně vyzval žalovaného k odstranění vad a spolu s tím vystavil žalovanému fakturu - vyúčtování na smluvní pokutu v částce 1.602.000,-Kč. Jedná se o fakturu č. [REDAKCE] ze dne 31.10.2008 se splatností 14.11.2008. Smluvní pokuta byla vyúčtována za prodlení s nástupem na odstranění devíti záručních vad za období 178 dnů (od 6.5.2008 do 30.10.2008). Dopis byl žalovanému doručen dne 3.11.2008. Později byla provedena další reklamace vad. Žalovaný ani na základě upomínky dlužnou částku neuhradil.

Žalovaný k žalobě uvedl, že na posouzení žalobcem uplatněného nároku je třeba aplikovat jednotlivá ustanovení smlouvy o dílo. Podle bodu 14.9 smlouvy o dílo je zhotovitel povinen nastoupit neprodleně k odstranění reklamované vady, nejpozději však do čtrnácti dnů od obdržení reklamace. Pokud tak neučiní, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu. Podle bodu 8.7 smlouvy o dílo zhotovitel zaplatí objednateli za prodlení s nástupem odstranění záručních vad 1.000,-Kč za každou vadu a den prodlení. Podle bodu 14.10 smlouvy o dílo je objednatel povinen umožnit pracovníkům zhotovitele přístup do prostor nezbytných pro odstranění vady. Pokud tak neučiní, není zhotovitel v prodlení s termínem nastoupení na odstranění vady ani s termínem pro odstranění vady. Pojem „umožnit přístup“ není smlouvou definován, přitom se jedná o dům s byty, jehož vlastníkem je žalobce, ovšem jednotlivé jednotky užívají soukromé osoby. Žalovaný není jako subjekt soukromého práva oprávněn sjednat si bez zajištění poskytnutí součinnosti a udělení souhlasu ze strany žalobce jako vlastníka bytovky a uživatelů bytů přístup do předmětných bytů, neboť by tím porušil práva uživatelů na ochranu obydlí. Splnění povinnosti žalobce zajistit žalovanému přístup do jednotlivých bytů je tedy nezbytnou podmínkou ke splnění povinnosti žalovaného. Pojem „nastoupit k odstranění vad“ není ve smlouvě také definován. Není proto zřejmé, zda tato povinnost je považována za splněnou, např. okamžikem, kdy se žalovaný vydá k přepravě na místo, kde se vady nacházejí nebo okamžikem, kdy se na předmětné místo dopraví či kdy osloví osobu, jež může zpřístupnit byt s vadou, aby došlo k jeho zpřístupnění nebo okamžikem, kdy ověří existenci vady na místě nebo když zahájí vlastní realizaci opravy anebo jiným okamžikem. Dle žalovaného tuto povinnost žalovaný plní již okamžikem, kdy prokáže svoji připravenost k odstranění vad, tedy nejpozději okamžikem, kdy se dostaví na místo, kde je postaven dům s byty, v němž se předmětné vady nacházejí. Žalovaný uzavřel se žalobcem smlouvu o dílo dne 12.1.2007 a dne 21.4.2008 obdržel od žalobce dopis, jímž žalobce uplatnil vůči žalovanému reklamaci devíti vad specifikovaných v dopise. Žalobce žalovanému však nesdělil jména ani kontakt na nájemce bytů, kterých se žalobcem reklamované vady týkaly, a proto žalovaný požádal žalobce emailem ze dne 22.4.2008 o sdělení jmen a telefonů jednotlivých nájemců bytů. Emailem z téhož dne žalobce poslal žalovanému pouze jména nájemníků bytů. Kromě poskytnutí tohoto seznamu nájemníků žalobce neučinil nic dalšího ke zpřístupnění jednotlivých bytů. Žalobce tedy nekontaktoval nájemníky bytů ani s nimi nesjednal termíny možného nástupu žalovaného k odstranění reklamovaných vad. Stejně tak žalobce nesdělil žalovanému termíny možného nástupu k odstranění reklamovaných vad a už vůbec nezajistil žalovanému fyzický přístup do jednotlivých bytů. Žalobce tedy ani řádně ani včas nesplnil svou povinnost a neumožnil žalovanému přístup do bytů, kde se nacházely reklamované vady. Žalovaný se tedy nemohl dostat do prodlení s nástupem k odstranění vad. Žalovaný si sám zajistil kontakt na nájemníky bytů a domluvil se s nimi na termínu k nástupu na opravu reklamovaných vad. Ty byly přitom sjednány tak, aby vyhovovaly uživatelům bytů. K nastoupení k odstranění všech žalobcem

reklamovaných vad došlo v květnu 2008, a to dne 5.5.2008. K odstranění všech žalobcem reklamovaných vad pak došlo v období od 5.5.2008. Žalovaný tedy nastoupil k odstraňování reklamovaných vad řádně a včas (do čtrnácti dnů po obdržení oznámení ze strany žalobce). Žalovaný provedl dne 14.11.2008 přímo na místě za účasti nájemníků a za účasti tehdejšího starosty L [REDAKCE] R [REDAKCE] kontrolu odstranění reklamovaných vad. V průběhu této kontroly žalovaný předložil žalobci důkazy o řádném a včasném nastoupení k odstranění reklamovaných vad a o jejich odstranění. Navíc se žalovaný s žalobcem dohodli na stornování faktury č. [REDAKCE]. Přesto žalobce zaslal žalovanému dne 1.12.2009 opětovnou výzvu k zaplacení smluvní pokuty. Na základě telefonického spojení a ujištění ze strany žalobce, že výzva k úhradě smluvní pokuty byla žalovanému zaslána pouze nedopatřením, žalovaný dopisem ze dne 9.12.2009 podal dopis s žádostí o stornování této faktury. Na tento dopis však žalobce nijak nereagoval, až dne 19.12.2011 byla žalovanému doručena předsoudní výzva k úhradě smluvní pokuty ve výši 1.602.000,-Kč. Ve vztahu k jednotlivým uplatněným vadám žalovaný uvádí k vadě pod č. 1 (odsavače v domě neodsávají - pravděpodobně chybí nebo je nefunkční zpětná klapka), že žalovaný ověřil poté, co mu byly zpřístupněny jednotlivé byty, že odsávací digestoře fungovaly bez vad. Vada spočívající v tom, že chyběla, nebo byla nefunkční zpětná klapka vadou ve smyslu smlouvy o dílo, není a nebyla, a proto odst. 14.9 a odst. 8.7 smlouvy o dílo nejsou aplikovatelné. Podle bodu 2.2 smlouvy o dílo platí, že dodávka stavebních prací bude zabezpečena podle zadávací dokumentace, tj. dle vítězné nabídky zhotovitele, a to v rozsahu oceněného výkazu výměr, který je přílohou smlouvy o dílo. Součástí výkazu výměr nabídky žalovaného a projektové dokumentace bylo provedení pouze odsávací kuchyňské digestoře s vlastním ventilátorem. Součástí díla nebylo provedení digestoře se zpětnou klapkou. Pro případ, že by soud dospěl k závěru, že se žalovaný dostal do prodlení s nástupem k odstranění vad, resp. do prodlení trvajícího od 6.5.2008 do 30.10.2008, žalovaný tvrdí, že výše smluvní pokuty je nepřiměřeně vysoká, a to zejména ve vztahu k povaze a rozsahu vad reklamovaných žalobcem i ve vztahu k eventuálním důsledkům těchto vad. Tyto vady nebránily běžnému užívání bytu a společných prostor a uživatelům bytů ani žalobci v důsledku nich nevznikla škoda. I kdyby tedy žalovaný byl v prodlení s nástupem k odstranění reklamovaných vad, byla by požadovaná smluvní pokuta zjevně nepřiměřená s ohledem na okolnosti posuzovaného případu a neměla být přiznána buď vůbec, nebo by měla být zásadním způsobem moderována. Smluvní pokuta, jejíž uhrazení je předmětem řízení, přitom ve smlouvě o dílo nebyla ani řádně sjednána. Řádně je smluvní pokuta sjednána, pokud je tak učiněno písemně a pokud je zároveň zřejmé, že se jedná o smluvní pokutu za porušení konkrétní určité povinnosti a je sjednána její výše či určen konkrétní způsob určení její výše. Tak tomu v daném případě není. V bodě 8.7 smlouvy o dílo se o smluvní pokutě nehovoří a navíc úhrada ve výši 1.000,-Kč za den a vadu je vázána na určitou povinnost nastoupení k odstranění. Jako svou procesní obranu žalovaný uplatnil část své pohledávky vůči žalobci ve výši 1.900.000,-Kč. Při provádění díla ze smlouvy o dílo došlo na základě požadavků žalobce k provedení víceprací nad rámec prací obsažených ve sjednaném předmětu smlouvy o dílo. Požadavky na provedení víceprací byly vneseny tehdejším místostarostou žalobce L [REDAKCE] R [REDAKCE] a navíc písemně potvrzeny ve stavebním deníku starostou žalobce Bc. J [REDAKCE] H [REDAKCE]. Po řádném provedení těchto víceprací byl žalobci předložen souhrnný rozpočet víceprací a starostou a zástupcem žalobce Bc. J [REDAKCE] H [REDAKCE] podpisem odsouhlasen dne 12.12.2007, a to v částce 1.900.000,-Kč. Následně byla vyhotovena faktura se splatností dne 17.1.2008, kterou osobně odvezl na podatelnu J [REDAKCE] T [REDAKCE] a převzal si ji L [REDAKCE] R [REDAKCE], místostarosta žalobce, k úhradě.

Soud vzal za prokázané tyto skutečnosti:

Ze smlouvy o dílo č. 37/2006 datované dnem 12.1.2007 podepsané za město Dašice Bc. J. H., starostou obce, a za zhotovitele - žalovaného J. T., statutárním zástupcem, soud zjistil, že předmětem díla je dodávka stavebních prací montážních a řemeslných a konstrukcí a dodávek spojených se zhotovením díla „Rekonstrukce objektu čp. na 18 bytových jednotek v Dašicích“. Podle bodu 2.2 smlouvy o dílo dodávka stavebních prací má být zabezpečena dle zadávací dokumentace, tj. dle vítězné nabídky zhotovitele, a to v rozsahu oceněného výkazu výměr, který je samostatnou přílohou smlouvy o dílo. Zhotovitel je povinen v rámci stanoveného rozsahu díla provést veškeré práce, služby, dodávky a výkony, kterých je třeba trvale nebo dočasně k zahájení, provedení, dokončení a předání díla. Podle bodu 2.6 smlouvy je rozsahem díla všechno to, co je uvedeno v oceněném výkazu výměr, který je samostatnou přílohou smlouvy o dílo. Podle bodu 14.6 až 14.10 uzavřené smlouvy je objednatel povinen vady písemně reklamovat u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují. Zhotovitel je povinen nejpozději do sedmi dnů po obdržení reklamace písemně oznámit objednateli, zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatel uznává. Vždy musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vady. Tento termín nesmí být delší než čtrnáct dnů od obdržení reklamace, a to bez ohledu na to, zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. Reklamaci lze uplatnit nejpozději do posledního dne záruční lhůty. Zhotovitel je povinen nastoupit neprodleně k odstranění reklamované vady, nejpozději však do čtrnácti dnů od obdržení reklamace, a to i v případě, že reklamaci neuznává. Pokud tak neučiní, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu. Objednatel je povinen umožnit pracovníkům zhotovitele přístup do prostor nezbytných pro odstranění vady. Pokud tak neučiní, zhotovitel není v prodlení s nastoupením k odstranění vady ani s termínem pro odstranění vady. Podle bodu 8.7 smlouvy o dílo, ve kterém jsou stanoveny sankční podmínky, soud zjistil, že za prodlení s nástupem k odstranění záručních vad zaplatí zhotovitel objednateli 1.000,-Kč za každou vadu a den prodlení.

Z reklamace datované dnem 17.4.2008 učiněné žalobcem vůči žalovanému, která byla doručena žalovanému dne 21.4.2008 soud zjistil, že žalobce žádá o zajištění záručních oprav v bytovce čp. v Dašicích, když je zde vyjmenováno devět jednotlivých vad týkajících se odsavačů par s tím, že pravděpodobně chybí nebo je nefunkční zpětná klapka; dále v bytě č. 18 z větráku v koupelně teče kondenzát, teplá voda v patnáct hodin neteče a topení v noci netopí; v bytě č. 13 nejde v koupelně větrák, je uvolněná baterie v kuchyni a nejde dotáhnout; v bytě č. 5 nejdou zavřít radiátory, stále topí, je třeba opravit omítky na stropě; v bytě č. 7 jsou popraskané spáry, nejdou umýt okna; v bytě č. 15 jsou popraskané spáry, je vadný odsavač par, resp. jeho zapínání, střešní okna jsou zkřížená a zkřížené jsou i dveře u sklepů; v bytě č. 9 kape záchodová mísa; v bytě č. 2 jsou prasklé spoje sádrokartonu, uvolněné prahy dveří, dveře nejdou zavírat, je uvolněná konzole u sprchy a kryt u umyvadla; ve výtahové šachtě stojí voda a znemožňuje používání tohoto zařízení; na zdech sklepa se objevují bílé fleky; před výtahovou šachtou je oloupaná podlaha a je nefunkční radiátor v sušárně. Žalobce uvedl, že vady byly zjištěny při šetření a na žádosti nájemníků bytů ze dne 14.4.2008.

Z účastnické výpovědi R. L., jednatele žalovaného, soud zjistil, že při výkazu výměr a následně při realizaci díla byla stavba uskutečněna s odsavači par bez zpětných klapek. K tomu došlo převedením podkladů do programu žalovaného a rozpočtová cena potom vycházela z tam uvedené položky. Reklamace žalobce byla žalovanému doručena dne 21.4.2008 a ihned dne 22.4.2008 byl žalobci, resp. panu R., zaslán email, aby sdělil žalovanému kontakt na jednotlivé nájemníky. Jednatel žalovaného uvedl, že do určité doby se veškeré záležitosti řešily zcela neformálně. Již dříve byly v objektu opravovány některé závady a nájemníci závady neoznamovali žalobci, ale přímo žalovanému a závady byly

odstraněny. Když lidi nebyli doma, existoval formulář pro zaměstnance žalovaného a ti nechávali dopisy ve schránkách, kde byly kontaktní telefony. K odstranění závad žalovaný nastoupil dne 5.5.2008. Bylo zjištěno, že všechny digestoře jsou funkční, pouze u jedné byl vyměňován panem S [redacted] vypínač. Reklamováno jako závada č. 1 bylo něco, co vůbec nebylo dodáno dle smlouvy o dílo, neboť v rozpočtu zpětné klapky nebyly. V některých případech žalovaný jednal se správcem areálu panem M [redacted] a ohledně reklamaci s panem R [redacted]. Žalovaný jistě oznámil panu R [redacted], že přijedou právě dne 5.5.2008 a telefonicky byli kontaktováni někteří nájemníci, aby bylo možno přímo nastoupit k odstranění jednotlivých závad. Při schůzce dne 5.5.2008 nebyl za město nikdo přítomen, možná přišel pan M [redacted]. Co se týče odsavačů par, běžně se montují odsavače par zpětných klapek. Závady uvedené v reklamaci dne 17.4.2008 byly odstraněny v květnu 2008 přímo na místě. Zaměstnanci žalovaného dostali zaškrtnuté, co mají udělat, a odevzdali úkolový list s podpisem nájemníka a jejich a po dobu šesti měsíců nebyla ze strany žalobce vyslovena žádná nespokojenost. Nikdo s žalovaným nejednal, nebylo vytknuto, že by některé vady neodstranili. Až na podzim 2008 došlo ze strany žalobce ke kontrolám. Probíhalo jednání na místě a bylo konstatováno, že závady ze dne 17.4.2008 byly odstraněny, ovšem až ke dni provedení kontroly, tj. dne 14.11.2008. Výše smluvní pokuty dle jednatele žalovaného neodpovídá výši hodnoty jednotlivých oprav, když např. odstranění závady pod bodem 1 mohlo stát max. 300,-Kč za jeden byt, při osmnácti bytech 5.400,-Kč a všechny ostatní závady lze ohodnotit částkami od 100,-Kč do 300,-Kč, tedy max. 10.000,-Kč všechny.

Z účastnické výpovědi L [redacted] R [redacted] soud zjistil, že v období let 2002-2006 vykonával funkci starosty města Dašice a poté do poloviny roku 2008 funkci místostarosty a potom až do listopadu 2010 byl opět starostou. Ví o tom, že při rekonstrukci domu čp. [redacted] nedošlo k větším problémům. Po kolaudaci však existovaly závady. Vyřízením reklamací pověřil referentku bytového hospodářství paní Ž [redacted], která shromažďovala závady od zákazníků, a dále správce, který měl na starosti společné prostory a kotelnu. Styk mezi žalovaným a městem měl dle tvrzení L [redacted] R [redacted] vyřizovat pan P [redacted]. Žalovaný odstraňování závad nehlásil na město. Pověřeni pracovníci, kteří prováděli kontrolu, konstatovali, že závady odstraněny nejsou. Sám L [redacted] R [redacted] odstranění závad nekontroloval. L [redacted] R [redacted] připustil, že několikrát obdržel od žalovaného email, ale neví, z jakého důvodu. L [redacted] R [redacted] popřel, že by s žalovaným vedl nějaké jednání ohledně stornování faktury týkající se smluvní pokuty. Připustil, že na stavbě byly provedeny i vícepráce, které byly vykonány a byly také zaplacený. Další práce dle jeho tvrzení vykonány nebyly. L [redacted] R [redacted] nemá žádné informace o tom, že by žalovaný nastoupil k odstranění reklamovaných vad, dle jeho povědomí („myslím si“) nenastoupili. Pan M [redacted] byl správcem celých kasáren a paní Ž [redacted] měla vyřizování reklamací ve své kompetenci. Vady a nedodělky existující před dubnem 2008 byly vyřizovány ústně nebo telefonicky. Pokud byl L [redacted] R [redacted] tázán, kdy se dozvěděl o neodstranění závad na základě reklamace ze dne 17.4.2008, uvedl, že to bylo asi po čtrnácti dnech a dále uvedl „tuším“, že od paní Ž [redacted] nebo pana M [redacted]. Po předložení faktury za vícepráce na částku 1.900.000,-Kč vyslychající uvedl, že podpis na faktuře je jeho, fakturu převzal, přinesl mu ji bývalý majitel firmy BOSS pan T [redacted], ovšem nedal ji do pošty. Faktura byla posléze žalovanému vrácena. Pan P [redacted] nebyl zaměstnancem žalobce a vyslychající neví, zda žalovaný věděl o tom, že je osobou pověřenou k vyřizování reklamačních závad.

Ze svědecké výpovědi Z [redacted] P [redacted] soud zjistil, že v době výstavby domu čp. [redacted] v Dašicích měl s žalobcem uzavřenou mandátní smlouvu pro zabezpečování inženýrských činností souvisejících s výstavbou, což souviselo jednak s předáním stavby a s odstraňováním závad. Při své činnosti spolupracoval s paní Ž [redacted] a jeho úkolem bylo zajistit účast

žalovaného na odstraňování závad. Jeho činnost spočívala v korespondenci s žalovaným, když dopisy podepisoval starosta. V období od března do prosince 2008 byly takto odeslány žalovanému dva dopisy ohledně závad. První závady přitom byly reklamovány telefonicky, to bylo do dubna 2008. Svědek nebyl informován městem po zaslání reklamace žalovanému, že se něco děje nebo neděje. Ke zjištění dalších závad došlo v říjnu 2008. Poté se uskutečnilo několik telefonátů s žalovaným a byly mu dodány adresy nájemníků. Svědkovi žalovaný sdělil, že přijedou druhý den, ale nebylo možné zajistit nájemníky. Proto byl ustanoven správce objektu pan M■■■■, který měl zajistit přítomnost nájemníků v době příjezdu žalovaného. Dne 30.10.2008 byl odeslán další dopis s dalšími závadami žalovanému a další závady byly zjištěny dle diáře svědka - 16.10., 26.10. a 3.11.2008. Svědek byl kontrolovat závady v době března 2008, do dubna řešil reklamace správce objektu M■■■■, příp. paní Ž■■■■. Sám svědek také se žalovaným telefonoval. Osobně žádný dopis neposílal, přístup do společných prostor a vztah mezi obcí a uživateli bytů zajišťoval pan M■■■■.

Ze svědecké výpovědi P■■■■ Ž■■■■ soud zjistil, že je zaměstnancem žalobce. Pracuje na ekonomickém odboru a jejím pracovním úkolem je připravovat nájemní smlouvy. Má na starosti také majetek města, pokladu a přestupky. Na jaře 2008 obcházela nájemníky a zjišťovala závady a v průběhu roku 2008 zjišťovala s panem P■■■■ závady staré i nové. Zápisy se posílaly na firmu žalovaného. Ona sama se žádného jednání ani schůzky ohledně odstraňování závad neúčastnila. Až dosud přijímá stížnosti na závady v bytech. Zda její pověření ohledně reklamovaných závad bylo prezentováno společnosti žalovaného, neví.

Ze svědecké výpovědi Ing. P■■■■ K■■■■ soud zjistil, že se účastnil zpracování projektové dokumentace pro veřejnou zakázku města Dašice, ale svědek se účastní max. podepsání smluv a o zakázky se starají jiní lidé. Proto se nemůže vyjádřit k otázce nedodání přetlakových klapek. V letech 2005-2007 bylo technicky možné osadit odsávací kuchyňskou digestoř i bez přetlakové klapky.

Ze svědecké výpovědi A■■■■ G■■■■ soud zjistil, že má ve vztahu k žalobci uzavřenou nájemní smlouvu. Je nájemcem bytu č. 9 v domě čp. ■■■■ v Dašicích, do kterého se nastěhovala koncem roku 2007. Je skutečností, že kapala záchodová mísa. Tuto závadu však nehlásila, ani ostatní závady. Všechno se sepisovalo, sepisoval to jeden ze sousedů. Kapání záchodové mísy se ztratilo samo, nebylo třeba to opravovat. Byl někdo u ní na opravení prasklin, dle jejího názoru to bylo v létě a podpis na pracovním listě souhlasí. Psala ho svědkyně. Svědkyně si nepamatuje, že by z města někdo odstraňování závad kontroloval.

Ze svědecké výpovědi P■■■■ K■■■■ soud zjistil, že je nájemcem bytu č. 5 v domě čp. ■■■■ v Dašicích. Do bytu se nastěhoval v lednu 2008. Byly zde závady. Žalovaný dával zpětné klapky někdy v zimě nebo před zimou - v říjnu nebo listopadu 2008. Existovala kromě dalších závad i závada radiátoru (závada č. 4 reklamace ze dne 17.4.2008). Ta byla vyřešena výměnou ventilů. Svědek uvedl, že to bylo asi v roce 2009, ale závada se projevila později. Neví, jestli byl v bytě závady shlédnout někdo dříve. Z města byla svolána schůze na jaře 2008 před domem. To mohlo být v dubnu nebo květnu. Z města byla přítomna paní Ž■■■■ a pan M■■■■, od žalovaného tam nikdo nebyl. Sepisovaly se vady.

Ze svědecké výpovědi J■■■■ K■■■■ soud zjistil, že má s žalobcem uzavřenou nájemní smlouvu. Užívá byt č. 1, do kterého se nastěhoval na Vánoce 2007. Závady se začaly projevovat v roce 2008 a on je oznamoval správci nebo paní Ž■■■■. Opravy začaly podle něj po prázdninách - v září nebo říjnu 2008. Předtím se na to byl někdo podívat („skoukli to a

šli pryč“). Svědek byl doma v září 2008, když přišli na opravu. Od nahlášení vad do opravování žádné dělníky neviděl a neví, jestli mu manželka říkala, že tam někdo byl.

Ze svědecké výpovědi S ■■■ M ■■■ soud zjistil, že pracoval jako správce kasáren pod žalobcem a dům, o který se jedná, patřil do prostoru kasáren. Ohledně domu čp. ■■■ se staral o plynovou kotelnu a jiné povinnosti mu uloženy oficiálně nebyly. Je skutečností, že lidé za ním chodili, a proto se pokoušel některé věci zařídit sám. Nevzpomíná si, že by se účastnil nějaké schůzky týkající se zajišťování oprav. Starosta to však bral tak, že zajišťování oprav S ■■■ M ■■■ náleží. Nevzpomíná si, že by hlásil nějaké závady. Pamatuje si, že viděl pana L ■■■ na stavbě a jednou s ním telefonoval, to bylo pravděpodobně ohledně kanalizace. Ohledně kotelny jednal s panem C ■■■. Pokud byl dotázán, zda nějakým způsobem působil při odstraňování závad na domě, zda např. zprostředkoval informace vůči nájemníkům ohledně prováděných oprav, uvedl, že nikoliv.

Ze svědecké výpovědi Ing. V ■■■ T ■■■ soud zjistil, že je zaměstnancem firmy BKN a zpracovával dokumentaci pro žalobce, a to projektovou a prováděcí dokumentaci. Slepý rozpočet dělal kolega rozpočtář, svědek je hlavním projektantem. Připustil, že je možné, že v případě digestoře, kde je zmíněna přetlaková klapka, při přepsání do jiného programu tento jiný program část textu vypustí. Je možné, že odsávací kuchyňská digestoř s ventilátorem nebyla naceněna se zpětnou klapkou.

Ze svědecké výpovědi J ■■■ H ■■■ soud zjistil (vyslechnut následně jako účastník řízení s poučením podle § 131 o.s.ř.), že mu je známo, že po dokončení rekonstrukce domu čp. ■■■ v Dašicích se řešily vady, ale neví, jak se dořešily. Jakým způsobem se řešily reklamace, již neví. Na stavbě byly i vícepráce, ale čeho se týkaly, neřekne. Vícepráce neodsouhlasoval.

Ze svědecké výpovědi J ■■■ K ■■■ soud zjistil, že je nájemkyní bytu náležejícího žalobci, a to bytu č. 1. V domě byly od počátku závady. Urgovaly se u žalobce, ale trvalo dlouho, než je přišli opravit a opravilo se to jen napůl. Na digestoř se přišel podívat pan P ■■■. Asi tak půl roku po nastěhování (byli prvními nájemníky) přišel někdo, kdo zhlédl vady, ale trvalo, než byly odstraněny. Podpis na zápisu o provedení prací je svědkyně.

Ze svědecké výpovědi I ■■■ K ■■■ soud zjistil, že je nájemkyní bytu žalobce. Stěhovala se dne 2.1., ale neví, kterého roku. Závady byly hlášeny u žalobce. První rok po nastěhování u nich nikdo nebyl. Podpis na pracovním postupu je jejího manžela.

Ze svědecké výpovědi M ■■■ A ■■■ soud zjistil, že pro firmu žalovaného pracoval prostřednictvím pana C ■■■, odstraňoval i závady bezprostředně po ukončení stavby. Pan C ■■■ zadal písemně, co se má opravit a on chodil byt po bytu a co bylo napsáno, bylo odstraňováno. Práce se dělaly na jaře, tj. v dubnu nebo květnu 2008. Když nebyl nájemník doma, jelo se tam víckrát.

Ze svědecké výpovědi P ■■■ C ■■■ soud zjistil, že pro žalovaného vykonával instalatérské práce na domě čp. ■■■ v Dašicích a zároveň odstraňoval závady. K jejich odstranění jezdil hned po dokončení stavby, kdy se doregulovalo topení, odstraňovaly se i jiné závady, které oznamoval buď pan L ■■■, nebo správce objektu. Seznam závad obdržel a začátkem května 2008 měli všichni schůzku kvůli závadám. Něco bylo odstraněno ihned a na odstranění některých závad jeli jeho zaměstnanci. Všechny závady byly odstraněny. Na schůzce v květnu 2008 byl svědek, jednatel žalovaného,

S [redacted] za elektro a správce. Pokud mu byl předložen seznam záručních oprav, je mu známa taková listina a vybíral si z toho to, co se týkalo jeho, a všechny závady byly odstraněny. Na odstraňování závad se jezdilo i opakovaně. Pokyny dával svým zaměstnancům ústně.

Ze svědecké výpovědi Š [redacted] N [redacted] soud zjistil, že je zaměstnancem žalovaného. Vykonává pro něj stavební práce. Od zaměstnavatele dostal papír, jaké závady mají být odstraněny a ty byly odstraněny. Psaly se o tom zápisy, kde bylo č. bytu, závady, jak se to odstranilo a podepisoval to ten, kdo závadu odstranil a uživatel bytu. Zápis s názvem „Pan H [redacted]“ psal svědek dne 5.5.2008 a podepsal jej uživatel bytu. Zápis s názvem „Manželé K [redacted]“ psal svědek dne 5.5.2008 a podepsal jej svědek a uživatel. Zápis s názvem „L [redacted]“ psal svědek a podepsala ho také uživatelka. Stejně tak zápisy s názvem „Paní P [redacted]“ a „Paní G [redacted]“. Další zápisy nepsal ani nepodepisoval. Všechny zápisy se týkaly oprav provedených dne 5.5.2008 a svědek osobně na zápisy vypisoval i období a datum provedení práce.

Ze svědecké výpovědi J [redacted] S [redacted] soud zjistil, že pro žalobce prováděl prostřednictvím firmy žalovaného zakázku na rekonstrukci bytového domu v Dašicích, když byl dodavatelem elektro prací pro žalovaného. Zároveň odstraňoval závady na ventilátorech a časové spínače. Byl přizván i k opravě radiátoru, řešila se vzduchotechnika i odsávání. Závady se řešily hned. Řešila se i otázka odsavačů par. Bylo zjištěno, že odsavače nemají zpětné klapky a že nebyly zřejmě ani v rozpočtu. Potom se zpětné klapky domontovávaly. Svědek jezdil na telefonické reklamace od firmy žalovaného a vždy do dvou nebo tří dnů byly závady odstraněny, např. závady na ventilátorech. Na základě písemné reklamace od města proběhla dne 5.5.2008 schůzka a poté došlo ihned k nastoupení k odstranění závad a závady byly odstraněny. Zpětné klapky byly domontovávány v listopadu 2008. Špatné spínače u digestoří byly odstraněny ihned po schůzce dne 5.5. Na dotaz, zda odsavače par mohou fungovat i bez zpětných klapek, svědek odpověděl, že ano, když běžně se do bytových domů montují odsavače par bez zpětných klapek a ventilace je funkční. Schůzky dne 5.5.2008 se zúčastnil pan C [redacted], L [redacted], lidi od žalovaného a za město Dašice tam nikdo nebyl. Dopis ze dne 17.4.2008, ve kterém jsou vyjmenovány záruční opravy, svědek obdržel.

Ze svědecké výpovědi P [redacted] B [redacted] soud zjistil, že je zaměstnancem žalovaného. Pracoval na bytovce č. [redacted] v Dašicích a podílel se i na odstraňování závad. Již neví, jaké závady byly odstraňovány, ale dostal od svého nadřízeného papír, kde byla adresa a uvedeno jméno a co se má opravit, a ihned tam jel a závadu odstranil. Později se odstraňovalo závad méně. Nebyl přítomen žádné schůzce, kde by se vady řešily. Zápis s názvem „D [redacted] - opravy“ psal svědek dne 5.5.2008. Opravovala se tam ventilační šachta a lepila dvířka. Dále psal zápis s názvem „Š [redacted]“ v květnu 2008 je jím také podepsán. Zároveň psal zápis týkající se společných prostor.

Z opětovné výzvy datované dnem 30.10.2008, z faktury č. [redacted] a z dopisu datovaného dnem 1.12.2009 soud zjistil, že výzvou ze dne 30.10.2008 žalobce vyzývá žalovaného k odstranění vad, které byly reklamovány dopisem ze dne 17.4.2008. Vady jsou zde opětovně vyjmenovány tak jako v reklamaci ze dne 17.4.2008 s tím, že žalovaný žalobci jako objednateli neoznámil, zda uznává či neuznává reklamaci. Neoznámil, kdy k odstranění vad nastoupí, ale žalobce tvrdí, že k odstranění vad nebylo přikročeno a všechny vady zůstaly neopraveny. Protože je účtována smluvní pokuta ve výši 1.602.000,-Kč. Ta je posléze

účtována také zmíněnou fakturou s datem splatnosti dne 14.11.2008 a dopisem ze dne 1.12.2009 je konstatováno, že nebyla provedena úhrada uvedené faktury.

Z emailové korespondence mezi účastníky soud zjistil, že dne 22.4.2008 žádá jednatel žalovaného pana R [REDACTED], aby sdělil žalovanému jméno a telefon na jednotlivé uživatele bytu, aby vše mohlo být uvedeno ke spokojenosti obou stran. Tentýž den obdržel žalovaný odpověď s tím, že je zaslán seznam nájemníků, kteří v bytě bydlí s tím, že žalobce telefonní čísla nájemníků nemá.

Z dopisu datovaného dnem 9.12.2009 adresovaného starostovi žalobce firmou žalovaného soud zjistil, že žalovaný fakturu, která vyúčtovala smluvní pokutu nikdy neuznala, k čemuž se vyjádřil dopisem ze dne 7.11.2008. Žalovaný žalobci předkládal důkazy o neoprávněnosti faktury s tím, že poslední jednání se konalo přímo na objektu čp. [REDACTED] v Dašicích, kde společně s panem M [REDACTED] a P [REDACTED] obcházeli byty nájemníků, aby si žalobce ověřil, že závady byly odstraněny, což bylo doloženo pracovním výkazem ve většině případů podepsaným přímo nájemníkem a svědectvím nájemníků. Bylo zjištěno, že žalovaný provedl spoustu oprav navíc jen na základě telefonátů z města nájemníků, příp. přímo při odstraňování závad. Žalovaný považuje zaslání faktury za nedopatření, nedorozumění a prosí o stornování faktury.

Z pracovních zápisů podepsaných jednotlivými zaměstnanci žalovaného a zpravidla i uživateli bytů soud zjistil, že v průběhu května 2008 byly odstraňovány závady v bytě č. 1; v bytě č. 8 došlo k přetěsnění sprchového koutu; v bytě č. 4 k čištění odpadu. V bytě č. 3, č. 15 a č. 18 nebyli uživatelé bytu zastiženi. U paní D [REDACTED] došlo k zaizolování ventilační šachty, k úpravě ventilátoru, lepení dvířek, žádné další závady zjištěny nebyly. V bytě pana H [REDACTED] došlo k opravě prahů, jiné závady zjištěny nebyly. U manželů K [REDACTED] došlo k opravě prahů a omítek na stropě, žádné další závady zjištěny nebyly. U paní L [REDACTED] v bytě č. 7 došlo k opravě prahu a prasklin na stěně. V bytě č. 15 u paní P [REDACTED] došlo k opravě prasklin. V bytě č. 9 došlo k opravě prasklin, lepení všech prahů u WC, na WC nebyla zjištěna závada. U pana Š [REDACTED] je poznámka, že zavolá, až se mu to bude hodit. Následně je pracovní postup popsán tak, že u něj došlo v bytě č. 2 ke tmelení prasklin, k utěsnění dveří, nejde zářívka v kuchyni, jinak bez závad. Zaměstnanci žalovaného B [REDACTED] a N [REDACTED] potom dne 5.5.2008 provedli ve společných prostorách opravu omítek, protiplísňový nátěr a malbu. Nebyla zjištěna voda ve výtahové šachtě, oprava domluvena po vyschnutí. V bytě č. 15 došlo k přetěsnění sprchové vaničky a k výměně termostatu armatury u radiátoru a ventilační hlavice.

Ze souhrnného rozpočtu datovaného dnem 12.12.2007 soud zjistil, že žalovaný vyúčtoval žalobci vícepráce v celkové hodnotě včetně DPH 1.900.000,-Kč. Tento rozpočet vypracoval R [REDACTED] L [REDACTED] za žalovaného jako zhotovitele. Za objednatele jej podepsal J [REDACTED] H [REDACTED] a souhrnný rozpočet opatřil razítkem žalobce.

Z faktury č. [REDACTED] dodavatele - žalovaného vůči odběrateli - žalobci soud zjistil, že žalovaný žalobci účtuje stavební práce na domě čp. [REDACTED] na osmnácti bytových jednotkách v Dašicích celkem za 1.900.001,-Kč.

Z korespondence mezi účastníky soud zjistil, že žalobce pozval žalovaného na jednání ohledně odstranění záručních vad na den 3.3.2009. Emailovou korespondencí byl pan R [REDACTED] seznámen s tím, že dne 29.1.2009 přijede žalovaný odstranit reklamační

závady a je žádán o umožnění přístupu do bytů č. 3, č. 4, č. 6, č. 18 a do sklepních prostorů. Emailem ze dne 27.11.2008 adresovaným žalobci R [REDAKCE] L [REDAKCE] sděluje, že byly odstraněny všechny i neuznané závady. Dopisem ze dne 12.11.2008 žalobce určil kontaktní osobu za žalobce, a to pana S [REDAKCE] M [REDAKCE], který ode dne 5.11.2008 zabezpečuje přístup do všech potřebných prostor. Emailem ze dne 11.11.2008 R [REDAKCE] L [REDAKCE] žádá o součinnost při odstraňování reklamací, zejm. o umožnění přístupu ke všem reklamovaným místům dne 10.11.2008 s tím, že se opět nedostal do všech bytů. Dopisem adresovaným k rukám L [REDAKCE] R [REDAKCE], starosty, ze dne 7.11.2008 žalovaný rozebírá jednotlivé závady s tím, že vadu pod č. 1 reklamace společnost žalovaného neuznává, neboť podle výkazu výměr, nabídky žalovaného a projektové dokumentace se předpokládalo provedení pouze odsávací kuchyňské digestoře s vlastním ventilátorem. Součástí díla nebylo provedení digestoře se zpětnou klapkou. K ostatním závadám bylo uvedeno k závadě č. 2, že oprava byla provedena v průběhu května roku 2008; k závadě č. 3 že závada byla opravena v květnu 2008; ohledně závady č. 4 bylo uvedeno, že závada byla odstraněna za součinnosti subdodavatele pana C [REDAKCE] v průběhu května 2008; ohledně závady č. 5 že byla závada odstraněna v průběhu května 2008; ohledně závady č. 6 že byla odstraněna v průběhu května 2008; závady č. 7 oprava byla provedena v květnu 2008; ohledně závady č. 8 žalovaný uvedl, že získal kontakt na uživatele bytu, který však sdělil, že se mu termín opravy navrhovaný na květen 2008 nehodí a že uživatel zavolá, až se mu to bude hodit. Přesto však již žalovaný nebyl kontaktován. Žalobce žalovanému neposkytl potřebnou součinnost. K další závadě žalovaný uvedl, že v průběhu května 2008 provedl opravu omítek, protiplísňový nátěr a malbu. Emailem ze dne 7.11.2008 jednatel společnosti žalovaného žádá, aby se dne 10.11.2008 od osmi hodin dostali do všech bytů. Dopisem datovaným dnem 3.11.2008 starosta žalobce sděluje žalovanému, že partnerem pro reklamace uvedených vad je žalobce a na základě písemného nahlášení nástupu ke kontrole zajistí žalobce přístup do jednotlivých bytů společných prostor, příp. sklepních prostor a výtahů. Z projektové dokumentace - technické zprávy vypracované Ing. T [REDAKCE] z firmy BKN Vysoké Mýto soud zjistil, že ve výkazu výměr - vzduchotechnika, a to z projektové dokumentace pro provádění stavby je pod bodem 3 označena odsávací kuchyňská digestoř s vlastním ventilátorem a těsnou přetlakovou klapkou osmnáct kusů. Z výkazu výměr předloženého žalovaným soud zjistil, že v části nazvané „Vzduchotechnika“ je uvedena pouze odsávací kuchyňská digestoř s vlastním ventilátorem (slovo „ventilátorem“ není dopsáno celé, chybí poslední „m“) s tím, že za osmnáct kusů bude požadováno 74.052,-Kč.

Z dalších listin předložených žalovaným, a to z položkového rozpočtu týkajícího se objektu - venkovní práce název stavby Dašice - vícepráce méněpráce, dále ze souhrnného rozpočtu pro stavbu Dašice vícepráce méněpráce, z obou opatřených razítkem žalobce a podpisem J [REDAKCE] H [REDAKCE] a razítkem 12.12.2007 a opatřeným razítkem žalovaného a podpisem jednatele žalovaného a dále z položkového rozpočtu s názvem objektu vícepráce dva název stavby Dašice opatřeného podpisy a razítky stejných účastníků a z kopie stavebního deníku a dále z korespondence mezi účastníky soud zjistil, že byly vykonány žalovaným i jiné práce, než které byly zaplacené na základě uzavřené smlouvy o dílo. Vzhledem k závěrům, které budou vysloveny níže, soud však neprováděl bližší dokazování ohledně rozsahu těchto víceprací a ohledně ceny víceprací.

Z dopisu datovaného dnem 30.10.2008 od žalobce žalovanému soud zjistil, že žalobce vyzývá žalovaného k odstranění dalších záručních vad na objektu rekonstruovaného bytového domu čp. [REDAKCE] v Dašicích. Dopisem datovaným dnem 31.10.2008 jednatel žalovaného žádá o bližší informace na nájemníky, zejm. o zaslání seznamu jmen a telefonů nájemníků a dopisem datovaným dnem 4.11.2008 žalobci oznamuje, že dne 5.11.2008 začne firma žalovaného

opravovat závady. Je potřeba zajistit přístup do všech prostorů včetně klíčů od výtahu s tím, že práce budou probíhat asi do patnácti až šestnácti hodin a zástupce žalovaného žádá, aby si každý den odpovědná osoba za žalobce převzala soupis opravených závad.

Ze zápisu z jednání zastupitelstva města Dašice soud zjistil, jakým způsobem bylo projednáváno v zastupitelstvu města Dašice vymáhání pohledávky žalobce vůči žalovanému (mandátní smlouva, působnost pana P [REDAKCE], úplata a náklady dle uzavřené mandátní smlouvy s firmou Universal Holding a.s.).

Po provedeném dokazování se soud zabýval otázkou platnosti uzavřené smlouvy o dílo ze dne 12.1.2007, která je předpokladem platnosti ujednání o smluvní pokutě. Soud dospěl k závěru, že uzavřená smlouva je platná, neboť splňuje veškeré náležitosti dané § 536 a násl. ObchZ a také ujednání o smluvní pokutě není neplatné, zejm. pro neurčitost, jak namítal žalovaný, když výkladem lze dospět ke zjištění projevu vůle účastníků. Je však třeba dále posoudit, zda byly splněny podmínky pro to, aby žalobce mohl smluvní pokutu uplatnit. V tomto směru je třeba rozdělit reklamované vady na vadu uvedenou pod bodem 1 a na další bodem 2 až 9. Proto, aby mohla být uplatněna vada díla, se předpokládá, že na základě smlouvy musí být dílo určitým způsobem provedeno a vada díla způsobuje buď nedostatek, nebo vadu takto provedeného díla. Ve smlouvě o dílo byl sjednán rozsah díla a rozsah dodávky stavebních prací, mj. v bodech 2.2 a 2.6 smlouvy o dílo. Bylo sjednáno, že dodávka stavebních prací bude zabezpečena dle zadávací dokumentace, a to v rozsahu oceněného výkazu výměr, který je samostatnou přílohou smlouvy o dílo. Zhotovitel je povinen pouze v rámci stanoveného rozsahu díla provést práce podle smlouvy o dílo. V bodě 2.6 bylo výslovně uvedeno, že rozsahem díla je všechno to, co je uvedeno v oceněném výkazu výměr, který je samostatnou přílohou smlouvy o dílo. I kdyby ke změně rozsahu díla oproti zadávací dokumentaci došlo chybou žalovaného nebo omylem žalobce, byl rozsah smlouvy o dílo sjednán zcela určitě a srozumitelně a byl přijat oběma smluvními stranami. Jestliže žalovaný provedl část díla vzduchotechniky v souladu s položkou výkazu výměr tvořícího přílohu smlouvy o dílo, tedy osadil odsávací kuchyňské digestoře s vlastním ventilátorem bez zpětné klapky, která nebyla naceněna ve výkazu výměr, potom takové dodání díla nemůže být vadou díla a nelze je reklamovat v rámci záruky. Ohledně nedodání zpětní klapky potom nemůže být ani uplatněna smluvní pokuta.

Ohledně ostatních závad a uplatnění smluvní pokuty soud zdůrazňuje, že žalobce vůči žalovanému uplatnil smluvní pokutu podle čl. 8.7 smlouvy o dílo (výslovně uvedl, že neúčtuje smluvní pokutu za prodlení s termínem odstranění záručních vad podle odst. 8.8 smlouvy o dílo). Podle čl. 8.7 smlouvy o dílo ve spojení s čl. 14.9 smlouvy o dílo žalobce účtuje smluvní pokutu za prodlení s nástupem k odstranění záručních vad. Tento pojem není ve smlouvě dále definován. Skutečností je, že smlouva o dílo obsahuje termíny“ nástup k odstranění záručních vad“ a „odstranění záručních vad“, z čehož lze dovodit, že se jedná o dva odlišné instituty. Na základě provedeného dokazování soud dovodil, že žalovaný nastoupil k odstranění reklamovaných vad včas, a to dne 5.5.2008. Tomu předcházelo aktivní jednání žalovaného, který emailovou korespondencí se snažil zajistit kontakt na jednotlivé uživatele bytu tak, aby mohl řádně započít s odstraňování reklamovaných vad. Jednotliví uživatelé, kteří podepsali zápisy o provádění prací v květnu 2008, potvrdili, že tyto zápisy skutečně podepsali a své činnosti potvrdili v uvedeném období také jednotliví, ať už zaměstnanci žalovaného nebo další osoby, které působily jako subdodavatelé nebo jejich zaměstnanci. Z výpovědi ostatních svědků, kteří jsou vázání na žalobce, přitom vyplývá, že od doby, kdy byly sepsány závady před dubnem 2008, se o vyřizování reklamací žádným způsobem nezajímali. L [REDAKCE] R [REDAKCE] výslovně uvedl, že odstraňování závad nekontroloval. Dále

vedl, že pokud žalovaný závady odstraňoval, nehlásil to žalobci. Svědkyně P [REDACTED] Ž [REDACTED] uvedla, že si myslí, že kontrolu odstraňování závad měl na starosti pan P [REDACTED] a neví, jak často tuto skutečnost kontroloval a zda o tom dával zprávy žalobci. Svědkyně se jiného žádného jednání ohledně odstraňování závad neúčastnila (kromě toho, když na jaře 2008 obcházela nájemníky a zjišťovala závady). Svědek P [REDACTED] uvedl, že jeho činnost spočívala v korespondenci s žalovaným. Nebyl informován žalobcem, jestli se ohledně vyřizování reklamací něco děje nebo neděje. K dalšímu zjišťování závad došlo až v říjnu 2008. Nahlédnutím do diáře svědek uvedl, že další závady byly zjištěny až v říjnu 2008. Svědek S [REDACTED] M [REDACTED] uvedl, že žádné povinnosti ohledně zajišťování opravy závad ve vztahu k žalovanému mu oficiálně uloženy nebyly. Uvedl, že nezprostředkoval informace vůči nájemníkům ohledně prováděných oprav, příp. že by je informoval o tom, že přijedou řemeslníci a kdy mají být doma. Také J [REDACTED] H [REDACTED] v rámci své výpovědi uvedl, že on sám s nikým osobně o vadách díla nejednal. Ze všech provedených důkazů v tomto směru je zřejmé, že žalobce sice provedl reklamaci vad díla dopisem datovaným dnem 17.4.2008, nezjišťoval však následně, zda žalovaný nastoupil k odstraňování záručních vad, kdy a v jakém je prodlení a skutečnost, zda záruční vady jsou odstraněny, začal zjišťovat až na podzim 2008. Soud však opět zdůrazňuje, že smluvní pokuta se neváže k odstranění záručních vad, ale k nástupu k odstranění záručních vad, což je pojem odlišný. Tvrzení žalovaného, že nastoupil k odstranění reklamovaných vad bylo jednoznačně prokázáno, a to z pracovních postupů - zápisů ze dne 5.5.2008, z písemné a elektronické komunikace žalobce a žalovaného z roku 2008, dále z výpovědi R [REDACTED], L [REDACTED], M [REDACTED], A [REDACTED], P [REDACTED], C [REDACTED], Š [REDACTED], N [REDACTED], J [REDACTED], S [REDACTED], P [REDACTED], B [REDACTED]. Podpůrně lze vycházet i ze svědeckých výpovědí shora uvedených uživatelů jednotlivých bytů, kteří potvrdili pravost svých podpisů na provedených pracovních zápisech. Přitom velká většina z těchto uživatelů již nedokáže časově zařadit, kdy došlo k provádění reklamací z jejich strany, resp. k nahlášení závad a kdy a kdo přišel závady odstraňovat. Přitom vždy mluví o odstraňování závad, nikoli o tom, zda někdo nastoupil, příp. zjistil, jednotlivé závady, když, jak bylo shora uvedeno, smluvní pokuta se váže právě k tomuto nástupu k odstranění záručních vad. Soud tedy dospěl k závěru, že žalovanému se podařilo prokázat, že nebyl v prodlení s nástupem k odstranění vad, které byly uvedeny v reklamaci datované dnem 17.4.2008, když nedostatek vytknutý žalovanému v bodě 1 této reklamace soud nepovažuje za vadu podle smlouvy o dílo. Z tohoto důvodu byla žaloba žalobce uplatňující smluvní pokutu za prodlení s nástupem k odstranění záručních vad zamítnuta. Soud se nezabýval návrhem žalovaného na uplatnění moderačního práva ani tím, zda v důsledku porušení povinností žalovaného vznikla žalobci nějaká škoda a ani obranou žalovaného spočívající v uplatnění jeho pohledávky vůči žalobci na uhrazení víceprací v hodnotě 1.900.000,-Kč.

Vzhledem k tomu, že žalovaný byl ve věci zcela úspěšný, soud mu podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. přiznal náhradu nákladů řízení v souladu s vyhláškou č. 177/1996 Sb., a to odměnu advokáta za dvanáct úkonů právní služby po 14.740,-Kč - celkem ve výši 176.880,-Kč, paušální náhradu hotových výdajů za dvanáct úkonů právní služby po 300,-Kč dle § 13 citované vyhlášky ve výši 3.600,-Kč, cestovné za cestu z Hradce Králové do Ústí nad Orlicí a zpět, a to ve dnech 10.10.2012, 23.1.2013, 2.5.2013 a 4.9.2013 osobním automobilem při průměrné spotřebě paliva 8,3 l na 100 km - v prvním případě ceně paliva 34,70 Kč za 1 l a koeficientu 3,70 Kč na 1 km, v ostatních případech v ceně paliva 36,50 Kč za 1 l a koeficientu 3,60 Kč za 1 km - celkem 1.456,-Kč; dále náhradě za promeškaný čas dle § 14 odst. 1 písm. a) citované vyhlášky ve dnech 10.10.2012, 23.1.2013, 2.5. a 4.9.2013 vždy dvakrát 30 min., tedy 200,-Kč - celkem 800,-Kč a 21 % DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř. - celkem

38.374,60 Kč. Celkem tedy náklady řízení včetně DPH představují částku 221.110,60 Kč. Lhůtu k zaplacení těchto nákladů soud stanovil dle § 160 odst. 1 o.s.ř. a podle ustanovení § 149 o.s.ř. stanovil, že tyto náklady mají být zaplacený k rukám zástupce žalovaného.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení stejnopisu písemného vyhotovení, dvojmo, prostřednictvím zdejšího soudu ke Krajskému soudu v Hradci Králové. Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna řádně a včas, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Ústí nad Orlicí dne 10.10.2013

JUDr. Dana Anderová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost: Lucie Marešová