Vady projektové dokumentace a odpovědnost projektanta (I)

Author: Josef Černohlávek | Published: 15.01.2016

V právní praxi se mnohdy setkávám s případy nedokonalé práce projektanta stavby. Konkrétně se může jednat o tyto situace:

- projektová dokumentace je zpracována tak, že by podle ní stavbu vůbec nešlo dokončit (např. pro zásadní statické vady projektu);
- stavbu podle projektu sice dokončit lze, ale v určité době po jejím dokončení se u ní vyskytnou vady (např. zatékání). Při zkoumání jejích příčin se ukáže, že tyto vady stavby jsou důsledkem vad projektu;
- dílo podle projektu půjde dokončit, žádné vady se na něm nevyskytnou, avšak v projektu chyběla (z konstrukčního hlediska třeba i celkem nepodstatná) součást, kterou investor očekává (například projektant opomenul zařadit do projektu podlahovou krytinu);

Mnohdy nedostatky projektu způsobí vznik tzv. víceprací, tedy prací, které musí být provedeny nad rámec díla původně definovaného ve smlouvě o dílo na zhotovení stavby. Jindy vady projektu způsobí, že zhotovitel musí v záruční době opravovat vady stavby, čímž mu pochopitelně vznikají dodatečné náklady. Tím, kdo nakonec ekonomicky nese důsledky nekvalitní projektantovy práce, tedy bývá často zhotovitel stavby, tj. stavební společnost.

I projekt je dílem

Předem je třeba zdůraznit, že i samotná projektová dokumentace je určitým druhem díla, na které je mezi objednatelem (investorem stavby) a projektantem uzavřena smlouva o dílo. Zákon přitom nestanoví, že by tato smlouva musela být uzavřena písemně, platná je i ústně uzavřená smlouva. Hovoříme-li tedy o díle, je ovšem třeba rozlišovat, zda je tímto dílem míněna stavba (ohledně které je uzavřena smlouva o dílo mezi objednatelem a stavební společností), nebo projekt (ohledně kterého je uzavřena smlouva o dílo mezi objednatelem a projektantem). Situace, kdy je zhotovitel stavby zároveň i dodavatelem projektové dokumentace (tj. dokumentace pro stavební povolení) jsou poměrně výjimečné.

Kdy má projekt vady

Protože i projekt je dílem, vztahují se na něj ustanovení současného, tzv. nového občanského zákoníku (NOZ) o vadách díla. Podle § 2615 má dílo vadu, neodpovídá-li smlouvě. Proto by měl investor věnovat pečlivou pozornost nejen tomu, jak je stavba popsána ve smlouvě o dílo se stavební společností, ale i tomu, jak je definován projekt ve smlouvě o dílo s projektantem – tj. co se od projektanta očekává a do jaké míry musí být projekt kompletní.

Ve smlouvě o dílo mezi investorem a projektantem by také mohlo být uvedeno, jaké negativní následky bude mít pro projektanta situace, kdy v důsledku vad projektu bude třeba vynaložit na dokončení stavebního díla nějaké dodatečné náklady (např. na úhradu víceprací). Smlouva by mohla např. stanovit, že objednatel bude mít v takovém případě vůči projektantovi nárok na slevu z ceny projektu nebo na zaplacení smluvní pokuty. Z ustanovení § 2048 NOZ ovšem vyplývá, že smluvní pokutu lze sjednat jen pro případ porušení smluvní povinnosti. Ve smlouvě mezi objednatelem a projektantem by proto musela být přesně stanovena povinnost, jejíž porušení je zmíněnou pokutou sankcionováno (mohlo by se jednat např. o povinnost projektanta zpracovat projekt tak, aby byl kompletní a v souladu s určitou ČSN).

Škody mohou být vyšší než cena projektu

Stejně jako u stavebního díla platí, že projektant odpovídá za vady, které má jeho dílo (tj. projekt) při předání (viz § 2617 NOZ), a to i v případě, že se tyto vady projevily až později (viz § 2100 ve spojení s § 2615, odst. 2 NOZ). Typickou je právě druhá situace, kdy se na vadu projektu, která nepochybně existovala už v okamžiku jeho předání investorovi, přijde až během výstavby (často to bývá při zpracovávání realizační dokumentace stavby) či teprve v záruční době stavby.

Podle § 2617 NOZ zhotovitel odpovídá i za jiné než výše uvedené vady v případě, že je způsobil porušením své povinnosti. Jde o poměrně problematické ustanovení, protože každá vada díla je svým způsobem porušením povinnosti zhotovitele – např. povinnosti provést dílo s potřebnou péčí, řádně a v souladu se smlouvou. I z pohledu tohoto ustanovení by měl objednatel ve smlouvě s projektantem dohlédnout na podrobné definování objednaného projektu. Pro vady projektu je specifické, že jimi způsobené škody na stavbě mohou podstatně převýšit i cenu celého projektu.

Autor je advokátem a společníkem AK Ürge & Černohlávek, která byla založena roce 1998. Ve své právní praxi se zaměřuje na spory ze smlouvy o dílo ve stavebnictví, právní vztahy k nemovitostem, korporátní právo, rozhodčí řízení a obchodní i občanské právo obecně. J. Černohlávek je rozhodcem Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR a je také zapsán jako rozhodce u Mezinárodního rozhodčího soudu při obchodní komoře Rakouska ve Vídni. Další informace o AK Ürge & Černohlávek lze nalézt na www.ur.cer.cz.

15.01.2016 08:18, Josef Černohlávek