

- právo na náhradu nákladů spojených s přerušením díla do doby, kdy mohla být zjištěna nevhodnost projektové dokumentace (jde tedy jen o náklady vyvolané přerušením prací).;
- možnost odstoupit od smlouvy o dílo.

Podle § 2594, odst. 4 NOZ, nebude mít objednatel vůči zhotoviteli práva z vad díla, která vznikla pro nevhodnost objednatelova příkazu (včetně nevhodné projektové dokumentace) v následujících případech:

- zhotovitel upozornil objednatele na nevhodný příkaz (či vadu projektu), avšak objednatel i přesto trval na provedení díla podle tohoto nevhodného příkazu (projektu). Zhotovitel stavby bude muset přitom před soudem prokázat, že investora na vadu projektu skutečně upozornil;
- zhotovitel sice neupozornil objednatele na nevhodný příkaz (či vadu projektu), ale nevhodnost příkazu (projektu) nemohl zhotovitel zjistit ani při vynaložení potřebné péče. Stavební společnost by v takovém případě však musela před soudem prokázat, že šlo skutečně o neodhalitelnou vadu projektu.

Další možnost obrany dává zhotoviteli stavby ustanovení § 2630, odst. 2 NOZ, podle kterého se zhotovitel zproští povinností z vad stavby, prokáže-li, že vadu způsobila jen chyba ve stavební dokumentaci dodané osobou, kterou si objednatel zvolil.

Vady projektu u soudu

V soudním řízení se proto v těchto případech budou obvykle zjišťovat odpovědi na tyto otázky:

- Byla vada stavebního díla způsobena vadou v projektové dokumentaci?
- Pokud je příčinou vad stavby skutečně vada projektu, lze po zhotoviteli stavby požadovat, aby tuto vadu při vynaložení potřebné péče odhalil?
- Pokud to po zhotoviteli stavby požadovat lze, informoval zhotovitel včas objednatele o vadě projektu?

Aby se soud těmito otázkami začal zabývat, bude na stavební společnosti, aby v řízení výše uvedené skutečnosti týkající se vad projektu tvrdila a prokázala.

Zkušenosti ukazují, že projektantům se u nás často daří vyhnout se jejich odpovědnosti za vady stavby, jejichž příčinou jsou vady projektu - jednak proto, že pro objednatele je jednodušší žalovat stavební společnost, která je pro něj zároveň i bonitnější dlužník než projektant, jednak proto, že projektantovi se jeho odpovědnost za škodu hůře prokazuje. Je tedy na investorech, aby ve smlouvě s projektantem pečlivě upravili nejen předmět jeho díla, ale i jeho odpovědnost a sankce, které mohou nastat v případě vad projektu.

Autor je advokátem a společníkem AK Ůrge & Černošlávėk, která byla založena v 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. Černošlávėk 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 Ůrge & Černošlávėk lze nalézt na www.ur.cer.cz.