

Právní stanovisko k odstoupení od smlouvy o dílo

zpracováno pro

městskou část Praha - Újezd
se sídlem Praha 4, Kateřinské náměstí 465/1, PSČ 149 00
IČ: 00241784

Zpracovatel: Mgr. Karel Fischer, advokát
zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory, osvědčení č. 09852
se sídlem kanceláře Praha 1, Kaprova 42/14, PSČ 110 00

elektronicky s elektronickým podpisem

Mgr. Karel Fischer, advokát
zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory, osvědčení č. 09852
IČ 66255767, DIČ CZ6711010196, č.ú. 501700777/2700 UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

I. Úvod

Zpracovatel byl zadavatelem - městskou částí Praha – Újezd se sídlem Kateřinské náměstí 465/1, 149 00 Praha 4, IČO: 00241784 (dále jen „**městská část Praha - Újezd**“ nebo „objednatel“) požádán o zpracování právního stanoviska k odstoupení od Smlouvy o dílo uzavřené dne 12.7.2017, ve znění Dodatku č. 1 (dále jen „smlouva o dílo“) se společností KAZIKO, a.s., IČO: 266 93 054, jakožto zhotovitelem (dále též „zhotovitel“) stavby „Základní škola prvního stupně Formanská“, která je realizována jako přístavba 2. NP na stávající mateřské škole (dále též „stavba“ nebo „dílo“).

Jako podklad pro zpracování právního stanoviska předkládala městská část Praha - Újezd zpracovateli postupně v elektronické podobě smlouvu o dílo, záznamy z jednání z tzv. kontrolních dnů stavby, úryvky ze stavebního deníku, stanoviska technického a autorského dozoru objednatele a vzájemnou komunikaci mezi objednatelem a zhotovitelem v průběhu plnění díla. Součástí předaných podkladů nebyly podklady vztahující se k předmětné veřejné zakázce, neboť právní posouzení těchto podkladů nebylo předmětem zadání.

II. Stav plnění díla

Z předložených podkladů vyplývá, že se zhotovitel v průběhu plnění díla dostal do průběžného a prohlubujícího se prodlení s jeho plněním, které se nedařilo narovnat či napravit ani opakovanými upozorněními a výtkami technického dozoru investora ve stavebním deníku stavby a při pravidelných týdenních kontrolních dnech stavby, a ani později v přímých písemných výzvách k nápravě závadného stavu plnění díla ze strany objednatele. V průběhu plnění díla došlo zaviněním zhotovitele ke třem škodným událostem, které způsobily škodu na majetku městské části Praha – Újezd a jsou řešeny prostřednictvím pojišťovny zhotovitele.

Pro rozhodnutí objednatele se ukázala jako zásadní skutečnost, že zhotovitel s ohledem na své prodlení a stavební kapacitu, i s přihlédnutím k nízké aktivitě na stavbě samotné, zřejmě nebude schopen splnit ke dni 31.10.2017 tzv. druhý uzlový bod, tedy hrubou stavbu díla. To posléze potvrdil a uznal sám zhotovitel, kdy s ohledem na zásadní prodlení v plnění díla, musel požádat městskou část Praha – Újezd o změnu harmonogramu, posunutí termínu druhého uzlového bodu, přerušení stavby a posunutí termínu dokončení stavby. Tato žádost byla projednána v orgánech městské části Praha – Újezd, které této žádosti nevyhověly.

III. Odstoupení od smlouvy o dílo

Dne 31.10.2017 zhotoviteli marně uplynul závazný termín sjednaný ve smlouvě o dílo, tzv. druhý uzlový bod, zhotovitel se ocitl v prodlení s jeho splněním, jakož i v prodlení s odstraněním průběžně vytýkaných vad plnění díla a proto byl v souladu se smlouvou o dílo (čl. XIX odst. 1, písm. b) písemně vyzván k odstranění vad a nedodělků a ke splnění tzv. uzlového bodu č. 2 v náhradním termínu s upozorněním na možnost objednatele odstoupit od smlouvy. Rovněž náhradní termín zhotoviteli marně uplynul a proto městské části Praha – Újezd, jakožto objednateli nezbyvá jinak, než od smlouvy o dílo odstoupit. Je nájisto právně postaveno, že prodlení zhotovitele se splněním závazného tzv. uzlového bodu č. 2 a neodstranění vytčených vad představuje v tomto případě porušení smlouvy podstatným způsobem.

Z hlediska právního je nutné k písemnému odstoupení od smlouvy o dílo přistoupit neprodleně poté, co městská část Praha – Újezd zjistila porušení smlouvy podstatným způsobem a marně poskytla náhradní termín plnění, neboť další prodlužování trvání smlouvy o dílo by zcela prokazatelně vedlo k dalšímu prodloužení až nečinnosti zhotovitele, jehož způsob vedení stavby v posledních dnech může nasvědčovat i o ukončení jeho činnosti. Za účelem odstranění rizik s touto negativní možností spojených je bezpodmínečně nutné od smlouvy písemně odstoupit, odstoupení prokazatelně doručit zhotoviteli a neprodleně zahájit předávání stavby městské části Praha – Újezd. Městská část Praha – Újezd pak bude moci zajistit ochranu a zabezpečení převzaté nedokončené stavby před vznikem škod v průběhu následujícího období a posléze vyčíslit a uplatnit proti zhotoviteli nároky ze smlouvy o dílo.

Podstatná je rovněž skutečnost, že zhotovitel dosud vystavil objednateli dvě měsíční faktury za plnění díla, a to za práce uskutečněné v měsících srpnu 2017 a září 2017, jejichž splatnost teprve nastane 14.11.2017, resp. 19.12.2017. Vzhledem k tomu, že smlouva o dílo v čl. VI stanoví, že objednatel neposkytuje zálohy, je městská část Praha – Újezd v dobrém postavení, neboť dosud za plnění díla neplatila a dílo, v případě odstoupení od smlouvy před výše uvedenou splatností, bude moci být vypořádáno v souladu s § 2001 a násl. občanského zákoníku spolu s uplatněním všech nároků městské části Praha – Újezd, které z důvodu porušení smlouvy o dílo posléze vyčíslí proti zhotoviteli.

IV. Odkaz na dotčená ustanovení občanského zákoníku

§ 2001

Od smlouvy lze odstoupit, ujednájí-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.

§ 2002

(1) Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvidala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.

(2) Strana může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplýne, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.

§ 2003

(1) Jakmile strana oprávněná odstoupit od smlouvy oznámí druhé straně, že od smlouvy odstupuje, nebo že na smlouvě setrvává, nemůže volbu již sama změnit.

(2) Mohla-li strana odstoupit od smlouvy pro podstatné porušení smluvní povinnosti a nevyužila své právo, nebrání jí to odstoupit od smlouvy později s odkazem na obdobné jednání druhé strany.

§ 2004

(1) Odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku.

(2) Plnil-li dlužník zčásti, může věřitel od smlouvy odstoupit jen ohledně nesplněného zbytku plnění. Nemá-li však částečné plnění pro věřitele význam, může věřitel od smlouvy odstoupit ohledně celého plnění.

(3) Zavazuje-li smlouva dlužníka k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění, může věřitel od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. To neplatí, nemají-li již přijatá dílčí plnění sama o sobě pro věřitele význam.

§ 2005

(1) Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.

(2) Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.

V. Závěr

Z výše uvedených skutečností a právního posouzení vyplývá, že písemné odstoupení od smlouvy o dílo v souladu s ustanovením § 2001 a násl. občanského zákoníku a s čl. XIX odst. 1, písm. b) smlouvy o dílo je možné označit jako nevyhnutelné právní řešení, které zpracovatel orgánům městské části Praha – Újezd doporučuje realizovat.

Toto právní stanovisko bylo předneseno osobně při jednání Zastupitelstva městské části Praha – Újezd konaného dne 9.11.2017.

V Praze dne 9. listopadu 2017

Mgr. Karel Fischer, advokát