

REKLAMACE stavebního díla

● **Před několika měsíci jsem si objednal u jedné stavební firmy vytvoření kamenného koberce na své zahradě, konkrétně se jedná o pochozí chodníček od branky a malou terasu před domem. Po zaplacení zálohy se dostavili pracovníci dané firmy a kamenné koberce položili. Když však koberec druhý den uschl, všiml jsem si, že hrany koberce nejsou pevné a začínají se drobit, plocha terasy není rovná a na chodníčku i terase se objevily různobarevné skvrny. Když jsem vady chodníčku u této stavební firmy ještě ten den telefonicky reklamoval, řekli mi, že pokud chodníček má vady, měl jsem je reklamovat hned při jeho pokládce a pokud cenu chodníčku nedoplatím, že na mě podají žalobu u soudu. Na mé výhrady, že při pokládce chodníčku jsem přeci nemohl kontrolovat jeho rovnost a šmouhy se stejně ukázaly až po uschnutí terasy, vůbec nereagovali. Prosím o radu, jak dále postupovat.**

Vámi zmiňovaný problém s reklamací stavebních prací je bohužel relativně častý. Z popisu stavu věci předpokládám, že s danou stavební firmou jste uzavřel smlouvu, jejímž předmětem byl závazek stavební firmy zhotovit kamenný koberec a zároveň dodat materiál na předmětné kamenné koberce. Uzavřená smlouva se tak vlastně skládá ze dvou provázaných smluv – ve vztahu k materiálu na zhotovení kamenných koberců jste tak uzavřel kupní smlouvu a ve vztahu k samotnému jejich zhotovení a pokládce pak smlouvu o dílo.

Při reklamaci vad díla je pak třeba rozlišit, jestli se vada týká použitého materiálu (např. špinavé kamínky) nebo pracovního výkonu firmy. Z popisu předpokládám, že jde o vadu pracovního postupu pracovníků dané stavební firmy. Drolení okrajů kamenných chodníků je zpravidla způsobeno nedostatečným promísením kamínků a lepicí složky – pryskyřice ve spojitosti s nedostatečným péčováním hran díla. Nesprávnému míšení obou složek kamenného koberce napovídá i existence šmouh na jeho povrchu, která je nejčastěji způsobena nerovnoměrným rozvrstvením lepicí pryskyřice ve směsi koberce. Tam, kde je pryskyřice více, je směs tmavší, tam, kde je jí méně, je naopak světlejší.

Nejdůležitější v této situaci je včasná reklamace vad díla, a rovnou podotýkám, že tato reklamace musí být průkazná. Z popisu jste vady díla reklamoval

včas, avšak pokud jste vady koberce reklamoval pouze telefonicky, velmi doporučuji provést reklamaci opětovně písemně doporučeným dopisem, kde na svou předešlou reklamaci odkážete, nebo si alespoň obstarat – uložit komunikaci s dotyčnou stavební firmou, z níž bude zřejmé, že reklamaci od vás obdržela. Včasná reklamace je přitom kruciólní, protože dle občanského zákoníku, pokud není reklamace uplatněna včas a žalovaný tuto skutečnost namítne, nemůže soud nároky z vadného plnění přiznat. Zároveň přitom platí, že práva, která mohla být uplatněna reklamací, nelze uplatňovat z jiného důvodu – např. z náhrady škody. Pokud tedy není reklamace uplatněna včas, řekněme do 5 dnů, de facto tím jakákoliv práva z ní zanikají, resp. se stávají u soudu nevymahatelnými. Důležité je přitom si také uvědomit, že v případě soudního sporu to budete vy, kdo bude muset prokázat, že reklamaci uplatnil včas.

Pokud jste pak kvalitu provedené práce reklamoval včas a daná stavební firma se snaží své odpovědnosti zprostit tím, že údajně bylo vaší povinností dohlížet na práci jejich pracovníků a průběžně kontrolovat kvalitu jejich práce, domnívám se, že veškeré takové námitky jsou irelevantní a nemají žádnou zákonnou oporu. Naopak, specifikem smlouvy o dílo je, že pokud není domluveno jinak, nárok na odměnu zhotoviteli vznikne až v momentě, kdy objednavatelí odevzdá dílo bez jakýchkoliv vad. Do té doby nesplnil svou povinnost dílo řádně provést a tedy ani nemůže žádat jeho zaplacení. V silnější pozici jste zde naopak vy, protože pokud dotyčná stavební firma vady terasy neodstraní ani v dodatečné lhůtě, můžete dokonce od smlouvy s ní odstoupit. V takovém případě byste pak měl nechat tuto stavební společnost si zhotovené vadné dílo odvést a požadovat vrácení vámi zaplacené zálohy. Pokud by se nicméně ukázalo, že rozebrání kamenného koberce není účelné, např. kvůli ceně za jeho demontáž a nemožnosti opětovného užití surovin, kamenný koberec by zůstal na vašem pozemku a musel byste stavební společnosti zaplatit to, oč jste se obohatil. V této souvislosti nicméně podotýkám, že pokud kamenný koberec vykazuje popsání vady, je otázkou, jestli nějaké obohacení vůbec vzniklo, resp. jestli potřebou dílo opravit vlastním nákladem navíc nevznikla dodatečná škoda, kterou by stavební společnost měla uhradit.

Jako další postup bych tak nyní doporučoval opětovně u dané stavební firmy reklamovat zhotovení kamenných koberců a odkázat i na předešlou reklamaci. Pokud tato reklamace nebude vyřízena bez zbytečného odkladu, nejspíše pak do 30 dnů, bude třeba věc řešit za pomoci třetího subjektu. Tím může být jednak Česká obchodní inspekce nebo soud.

U České obchodní inspekce lze využít její činnosti v rámci alternativního řešení spotřebitelských sporů. Tento typ řízení je levnější, rychlejší a méně formální variantou k soudnímu řízení. Na druhou stranou předpokládá vůli obou stran nalézt řešení. Tento typ řízení se zahajuje jen na návrh, ve kterém postačuje pouze co nejpodrobněji popsat skutkový stav věci, doplnit jej o podklady (např. smlouva, komunikace se společností atd.) a požádat o vyřešení sporu. Zde mohu jen doporučit, aby váš podnět byl co nejpodrobnější a de facto splňoval náležitosti žaloby. ČOI si následně vyžádá vyjádření druhé strany a pokusí se zprostředkovat řešení sporu dohodou. Pokud nicméně k dohodě nedojde do 90, resp. 180 dnů, řízení skončí neúspěchem a nezbude vám než se obrátit na soud. Výhoda tohoto alternativního způsobu řešení sporu tak spočívá zejména v tom, že se stranám poskytne možnost najít kompromis, aniž by některá ze stran musela hradit výlohy řízení.

Nejjistější, avšak zároveň i nejdělsí cestou, je pak uplatnění nároku u soudu. Zde již rozhodně doporučuji být zastoupen advokátem. Z popsaného skutkového stavu věci předpokládám, že v rámci soudního řízení bude třeba znalecky přezkoumat, jestli kamenné koberce skutečně mají vady a případně, co je jejich příčina. Vyjde-li najevo, že skutečně vykazují vady, velmi pravděpodobně bude třeba vyhotovit druhý znalecký posudek stanovící hodnotu takto vadných koberců. Pro urychlení řízení lze doporučit nechat posudky zpracovat před podáním samotné žaloby. Pokud přitom znalec takový posudek opatří správnou doložkou, bude mít posudek stejnou váhu, jako kdyby jej zadal soud.

Závěrem pak mohu jen doporučit, aby před uzavřením každé smlouvy jste si ověřil reference na tuto společnost např. na specializovaných serverech. Velmi vhodným je také smlouvu uzavírat za součinnosti vašeho právního zástupce, popř. jej zkontaktovat vždy, jakmile se na díle objeví jakékoliv vady. ×

Advokátní kancelář bvp Braun Partners s.r.o.
Mgr. Jiří Bárta, LL.M.
 partner a advokát
Mgr. Oldřich Krkoška
 advokát