5. 9. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Odpovědnost za vady projektové dokumentace při realizaci díla

Pro realizaci jakékoli stavby je zásadním dokumentem vedle smlouvy o dílo mezi objednatelem a zhotovitelem projektová dokumentace, která definuje předmět této stavby. V tomto příspěvku se zaměřuji na otázku odpovědnosti vztahující se právě k projektové dokumentaci a jejím vadám.

Z praxe známe tři základní scénáře, dle kterých je stavba realizována. První možností je, že objednatel zhotoviteli předkládá maximálně podrobnou projektovou dokumentaci, což je v případě jednoduchých staveb projektová dokumentace pro stavební povolení nebo ohlášení stavby, u složitějších staveb pak dokumentace pro provedení stavby (případně další typy jako výrobní dokumentace apod.). V druhém případě objednatel ke smlouvě o dílo připojí dokumentaci pro stavební povolení a ve smlouvě je ujednáno, že v rámci provádění díla zhotovitel zpracuje prováděcí dokumentaci, která je k jeho provedení nezbytná. Poslední možností je, že projektovou dokumentaci (veškeré potřebné úrovně) zajišťuje zhotovitel a objednatel dílo specifikuje například jen pomocí studie.

Pokud je zpracování potřebné projektové dokumentace součástí díla, pak otázky týkající se odpovědnosti za její zpracování mezi objednatelem a zhotovitelem nemohou vyvstat. Níže se proto zabývám situací, která vznikne v případě, kdy projektová dokumentace je vypracována projektantem pro objednatele a ten ji v souladu se smlouvou o dílo předává zhotoviteli, který dle ní realizuje dílo a případně ji upravuje, doplňuje, či rozpracovává do dalších podrobností za pomoci svého projektanta.

Nejprve se zaměřím na vztah mezi projektantem a objednatelem, mezi kterými vznikl závazkový vztah ze smlouvy o dílo, jejímž předmětem je právě projektová dokumentace. Projektant tak nese odpovědnost za případné vady projektové dokumentace dle ustanovení občanského zákoníku o vadách díla.[1] Současně se uplatní omezení možnosti uplatnění práv z vad ze strany objednatele, nebyla-li uplatněna včas, tedy u zjevných vad při předání díla[2] a u skrytých vad bez odkladu poté, co byly zjištěny, nebo zjištěny být měly.[3]

Odpovědnost projektanta však upravuje i stavební zákon, dle kterého je projektant odpovědný za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí.[4] Pokud tedy projektantem dodaná projektová dokumentace, případně stavba dle ní realizovaná, má nedostatky v rámci výše uvedeného, uplatní se občanskoprávní, správní a v některých případech i trestní odpovědnost[5] projektanta založená citovaným ustanovením stavebního zákona.

V neposlední řadě pak nový občanský zákoník[6] rozšířil ustanovení o odpovědnosti ve vztahu ke smlouvě o dílo, jejímž předmětem je stavba, o ustanovení zakládající solidární odpovědnost mimo jiné dodavatele stavební dokumentace[7] a zhotovitele stavby.[8] Dle této úpravy je projektant spolu se zhotovitelem společně a nerozdílně odpovědný vůči objednateli za vady stavby, coby předmětu díla, ledaže prokáže, že vadu stavby nezpůsobila chyba v projektové dokumentaci. Současně však platí, že (i) prokáže-li zhotovitel, že vadu způsobila chyba v projektové dokumentaci, a (ii) projektovou dokumentaci dodala osoba zvolená objednatelem, pak se zhotovitel své odpovědnosti vůči objednateli za vadu stavby zprostí a ta v plném rozsahu dopadá pouze a jen na projektanta.

Projektant je tak vůči zhotoviteli v důsledku vad projektové dokumentace potenciálně odpovědný v mnohem širším měřítku, než jen za vadné plnění dle smlouvy o dílo, kdy může být i samostatně odpovědný za vady stavby, která byla dle jím vyhotovené projektové dokumentace realizována, a s odkazem na stavební zákon je odpovědný mimo jiné i za bezpečnost takové stavby a její vliv na životní prostředí.

Ve výše popsaných případech, je projektová dokumentace zpracovaná projektantem pro objednatele následně předána objednatelem zhotoviteli jako podklad pro realizaci stavby předpokládaný smlouvou o dílo. V této souvislosti je vhodné upozornit na judikaturu Nejvyššího soudu České republiky,[9] ze které se podává, že k základním povinnostem objednatele vyplývajícím ze závazkového vztahu založeného smlouvou o dílo patří povinnost umožnit zhotoviteli nerušeně provést dílo sjednaným způsobem a ve sjednaném čase. Taková povinnost objednatele zahrnuje též součinnost nutnou k tomu, aby zhotovitel mohl splnit svoji povinnost provést dílo. Nezajištění stavební připravenosti, neopatření stavebního povolení či neúplnost projektové dokumentace pak představují porušení této povinnosti ze strany objednatele. Nejvyšší soud České republiky dovodil, že v tomto případě nejde o nevhodnou povahu věci či příkazu,[10] který dal objednatel zhotoviteli k provedení díla ani o skrytou překážku týkající se místa, kde má být dílo provedeno.[11] Dle Nejvyššího soudu České republiky se v takovém případě jedná o porušení povinnosti poskytnout potřebné spolupůsobení.

Objednatel je tedy povinen poskytnout zhotoviteli potřebnou součinnost, v daném případě spočívající ve včasném zajištění bezvadné projektové dokumentace. Má-li však projektová dokumentace vadu, která způsobí přerušení realizace díla, po dobu, kdy je vada projektové dokumentace odstraňována objednatelem, a zhotovitel v důsledku takového přerušení realizace díla nedodrží svoji povinnost provést dílo v dohodnutém čase, platí, že po dobu, kdy byl objednatel v prodlení se splněním svých povinností, nemůže být zhotovitel odpovědný za prodlení s realizací díla.[12]

Jak bylo uvedeno výše, pokud vada projektové dokumentace způsobí, že stavba je provedena zhotovitelem vadně, je zhotovitel vůči objednateli z titulu vadného plnění odpovědný společně a nerozdílně s projektantem. Avšak má možnost se této odpovědnosti zprostit, prokáže-li, že vadu způsobila pouze chyba v projektové dokumentaci dodané projektantem objednatele (případně pouze selhání dozoru nad stavbou, který vykonávala osoba zvolená objednatelem).[13]

V případě, kdy objednatel zhotoviteli předá projektovou dokumentaci pro stavební povolení a zhotovitel sám zajišťuje zpracování podrobnější projektové dokumentace, případně poskytnutou projektovou dokumentaci v souladu s dohodou s objednatelem mění či doplňuje, řešení otázky odpovědnosti za vady projektové dokumentace bude samozřejmě komplexnější. Bude třeba řešit, zda měla vady již projektová dokumentace poskytnutá objednatelem a pokud ano, zda takovou vadu měl či mohl projektant zhotovitele při zpracování navazující projektové dokumentace či úpravách poskytnuté projektové dokumentace zjistit.

Ve vztahu k vadám stavby, které vznikly v důsledku vad projektové dokumentace zpracované

projektantem zhotovitele, pak budou zhotovitel a jeho projektant odpovědní vůči objednateli společně a nerozdílně. Současně však bude projektant vůči zhotoviteli odpovědný ve stejném rozsahu, jako projektant objednatele vůči objednateli (viz výše) a i na tohoto projektanta se samozřejmě vztahuje odpovědnost za projektovou dokumentaci a stavbu dle ustanovení stavebního zákona. Zhotovitel v tomto případě nebude mít možnost se odpovědnosti za vady stavby vůči objednateli zprostit, ledaže by v daném případě projektanta, který pracoval jako subdodavatel zhotovitele, zvolil objednatel (půjde o případ, kdy objednatel pro určité činnosti stanoví, které subdodavatele má zhotovitel při realizaci díla využít, nikoli o případy, kdy zhotovitelem vybrané subdodavatele pouze schválí).

V rámci smluvní volnosti mohou strany smlouvy o dílo svá práva a povinnosti související s vadami projektové dokumentace upravit odlišně od výše uvedeného. Objednatel může postoupit svá práva vůči projektantovi na zhotovitele, aby tento měl možnost případné nedostatky projektové dokumentace řešit přímo s projektantem. Zhotovitel se může po podrobném přezkoumání projektové dokumentace předložené objednatelem vzdát svých práv uplatňovat v souvislosti s jejími vadami jakékoli nároky vůči objednateli, zejména namítat jeho prodlení s předáním bezvadné projektové dokumentace. Mohou být stanovena podrobná pravidla upravující postup stran při odstraňování vad projektové dokumentace předané objednatelem, například zhotovitel může být oprávněn na náklady objednatele takové vady odstranit. Lze také doporučit úpravu postupu stran v případě, kdy bude třeba projektovou dokumentaci na základě požadavků objednatele či v důsledku objektivních skutečností na místě provádění stavby upravit či doplnit, včetně zohlednění vlivu takových změn na odpovědnost stran a projektanta či projektantů.

JUDr. Kristýna Faltýnková,
advokátka

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111
Fax: +420 224 235 450
e-mail: prague@prkpartners.com

---
[1] § 2615 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
[2] § 2605 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.
[3] § 2618 zákona č. 89/2012 Sb.

[4] § 159 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.
[5] Machačková, J. a kol.: Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 764
[6] Zákon č. 89/2012 Sb.
[7] Tento termín je vykládán tak, že zahrnuje projektovou dokumentaci pro stavební povolení, projektovou dokumentaci pro provádění stavby, i další dokumentaci týkající se přípravy a provádění stavebního záměru (viz Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1133)
[8] § 2630 zákona č. 89/2012 Sb.
[9] Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 542/2006 ze dne 29. srpna 2008 a usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 3741/2013 ze dne 25. února 2014.
[10] Ve smyslu § 2594 zákona č. 89/2012 Sb., či § 551 zákona č. 513/1991 Sb. dle dřívější právní úpravy.
[11] § 2627 zákona č. 89/2012 Sb., či § 552 zákona č. 513/1991 Sb. dle dřívější právní úpravy.
[12] § 1968 zákona č. 89/2012 Sb., či § 370 zákona č. 513/1991 Sb. dle dřívější právní úpravy.
[13] § 2630 zákona č. 89/2012 Sb.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou