



Statutární město Ostrava
Městský obvod Ostrava-Jih
úřad městského obvodu
odbor investiční

Vaše značka:

ze dne:

Č. j.:

JIH/092670/21/INV/Str

Sp. zn.

Vyřizuje:

Ing. Vladislava Strnadlová

Telefon:

+420 599 430 384

E-mail:

Datum:

13. října 2021

OBDOMONT s.r.o.

Betonářská 239/10

712 00 Ostrava-Muglinov

DS: n5mrpnr

Dořešení stavby Rekonstrukce objektu na ul. Svornosti p. č. st. 3202, Ostrava-Zábřeh-pokračování

V návaznosti na Vaše vyjádření ze dne 29. 7. 2021 k návrhu statutárního města Ostrava, Městského obvodu Ostrava-Jih (dále jen „objednatel“) ze dne 2. 12. 2020 k výše uvedené zakázce (Vámi označené jako zakázka č. 64) sdělujeme následující:

1) Náklady na dokončení díla

Jelikož je veřejná zakázka vždy soutěžena jako celek, nikoliv jako jednotlivé položky rozpočtu, dochází k situacím, kdy se mezi jednotlivými zhotoviteli projeví rozdíly v cenách konkrétních položek rozpočtu při realizaci.

K Vámi rozporovaným položkám rozpočtu na dokončení díla objednatel uvádí:

- K položce č. 70 (Potěr cementový samonivelační ze suchých směsí tloušťky přes 20 do 25 mm) objednatel dokládá v příloze fotografie stavu podlah při ukončení prací zhotovitelem ke dni 28. 8. 2019.
- U položky č. 167 (Mincovní automaty) objednatel souhlasí s moderací na částku 76 286,50 Kč.
- K položce č. 170 (Demontáž, úprava a zpětná montáž hromosvodu) objednatel dokládá v příloze fotografie stavu hromosvodu při ukončení prací zhotovitelem ke dni 28. 8. 2019, kdy zcela chybí střešní část hromosvodu.
- U položky č. 217 (D/2 Dodávka a montáž hliníkových vstupních dveří, rozměr 900/1970 mm, vč. zárubně) nebylo dodáno madlo a brano ke dveřím veřejných WC, což objednatel dokládá fotografiemi stavu při ukončení prací zhotovitelem ke dni 28. 8. 2019.
- U položky č. 230 (antigrافity) objednatel souhlasí s moderací na částku 193 029,33 Kč.
- U položky č. 243 (zařízení staveniště) objednatel souhlasí s moderací na částku 51 250 Kč.

Po provedení moderace výše uvedených položek činí **celkové náklady na dokončení díla jiným zhotovitelem částku ve výši 1 293 142,16 Kč**, místo původní částky ve výši 1 401 031,47 Kč (snížení o částku ve výši 107 889,31 Kč).

Celková cena dokončení díla jiným zhotovitelem po moderaci	1 293 142,16 Kč
Hodnota neprovedeného díla zhotovitelem OBDOMONT s.r.o.	1 200 052,11 Kč
Rozdíl nákladů na dokončení díla (1 293 142,16 - 1 200 052,11)	-93 090,05 Kč
Odvedení DPH za rozdíl nákladů	-19 548,91 Kč
Celkem rozdíl nákladů vč. DPH	- 112 638,96 Kč
Pozastávka na krytí vad a nedodělků ve výši 5% z ceny díla	213 026,27 Kč
Zůstatek z pozastávky na odstranění vad a nedodělků	100 387,31 Kč

2) Fakturace za 8/2019

Již odsouhlasená hodnota skutečně realizované části díla zhotovitelem OBDOMONT s.r.o. činí částku ve výši 3 060 473,26 Kč, doposud byla vyfakturována částka ve výši 2 194 159,83 Kč, zbývá tedy vyfakturovat částku ve výši 866 313,43 Kč za srpen 2019.

3) Smluvní pokuta

Objednatel sděluje, že trvá na smluvní pokutě ve výši 809 499,82 Kč, neboť má za to, že smluvní pokuta je vyčíslena v souladu s ujednáním uzavřené smlouvy o dílo. Váš návrh na její snížení s odůvodněním, že se objednatel se zhotovitelem shodli na „nové ceně díla,“ nelze akceptovat, neboť se nejedná o novou cenu díla, ale o shodu hodnoty (ceny) za část díla, která byla zhotovitelem skutečně provedena. Základem pro výpočet smluvní pokuty má být celková cena požadovaného kompletního díla dle uzavřené smlouvy o dílo, nikoliv cena skutečně provedené části díla.

Smluvní pokuta za prodlení s předáním a převzetím díla v termínu ujednaná ve smlouvě o dílo má sloužit jako sankce právě pro situaci, kdy zhotovitel dílo nedokončí řádně a včas. V tomto případě část provedeného díla fakticky nebyla zhotovitelem objednateli nikdy předána a dílo jako celek nebylo zhotovitelem vůbec dokončeno. **Po objednateli nelze spravedlivě požadovat takovéto snížení základu pro výpočet smluvní pokuty, neboť zhotovitel nemůže čerpat výhodu z toho, že nedodržel své smluvní závazky, když dílo vůbec nedokončil.** Co se týká přesného výpočtu smluvní pokuty, odkazuje objednatel na přípis ze dne 2. 12. 2020 a uvádí, že je vyčíslena nanejvýš shovívavě, když zohledňuje prodloužení termínu o 5 dní, na které nebyl uzavřen dodatek ke smlouvě o dílo, a běh prodlení končí dnem uplynutí výpovědní doby. Dle stávající judikatury je možno požadovat smluvní pokutu až do dne, kdy skončí trvání prodlení.

4) Pozastávka

Objednatel nesouhlasí s Vaším názorem, že v tuto chvíli by mělo dojít k vyúčtování celé pozastávky ve výši 10 % z ceny díla. První polovina pozastávky bude vypořádána tak, jak je uvedeno v bodě 1). Právo na zaplacení druhé poloviny pozastávky nyní neexistuje a vznikne zhotoviteli až splněním podmínek stanovených ve smlouvě o dílo. Dle uzavřené smlouvy o dílo čl. IV. odst. 12 „*se objednatel zavazuje zhotoviteli uhradit pozastávku následujícím způsobem: (...) Druhou polovinu sjednané pozastávky ve výši 5 % z Ceny, po započtení případných smluvních pokut či jiných sankcí, do 30 dnů od uplynutí záruční doby a splnění všech závazků z odpovědnosti zhotovitele za vady.*“

Druhá polovina pozastávky ve výši 5 % (tj. 213 026,27 Kč) bude vyplacena v souladu s výše uvedeným smluvním ujednáním po splnění závazků z odpovědnosti za vady a po uplynutí záruční doby dle čl. IX. odst. 3 smlouvy, která činí 60 měsíců. Dle čl. IX. odst. 4 „*začíná záruční doba plynout ode dne řádného převzetí díla nebo jeho částí. Záruka na část díla však neskončí dříve než záruka na celé dílo.*“

Nahlíženo optikou čistě formalistického výkladu lze mít důvodné pochybnosti o tom, zda-li vůbec zhotoviteli vznikne právo – nárok na vyplacení této části pozastávky vzhledem k faktu, že dílo jako celek nebylo zhotovitelem vůbec dokončeno (nebylo objednateli fakticky nikdy předáno), neexistuje tak okamžik od kdy, by započal běh záruční doby. Pokud přistoupíme k umělé konstrukci, kdy za den předání a převzetí díla bude považován den uplynutí výpovědní doby, tj. den 3. 10. 2019, dojde k uplynutí záruční doby dne 3. 10. 2024. Pokud k této konstrukci nepřistoupíme, je diskutabilní, který další den je možno považovat za den předání a převzetí díla, nejpravděpodobnější se jeví den, kdy bylo fakticky dílo dokončeno náhradními zhotoviteli, a to ke dni 5. 10. 2020. Ujednání o začátku a konci běhu záruční doby, nechť je rovněž předmětem dohody o narovnání.

Dále je nutno připomenout, že zhotovitel už více než dva roky pravděpodobně nevykonává žádnou stavební činnost a nemá vůli řešit vady, které byly objednatelům vytčeny. Pokud zhotovitel neodstraní vadu, kterou objednatel reklamoval během záruční doby, má objednatel právo použít pozastávku k úhradě nákladů na odstranění vady třetí osobou. I z tohoto důvodu nemůže objednatel nyní vyplatit pozastávku, která má sloužit právě jako záruka za vady projevivší se v záruční době (Viz reklamace ze dne 24. 9. 2021 - dodání bezpečnostních karet k zámkům vchodových dveří a její odmítnutí ze dne 5. 10. 2021, kdy bude nutné tyto zámky vyměnit z důvodu nedostatku potřebných klíčů k obsluze veřejného WC.)

5) Rekapitulace	
Částka k fakturaci OBDOMONT s.r.o. za 8/2019:	+ 866 313,43 Kč bez DPH
Výše smluvní pokuty:	- 809 499,43 Kč
Uvolnění pozastávky na odstranění vad a nedodělků:	+ 100 387,31 Kč
Částka k proplacení po odečtení pohledávek objednatele:	+ 157 201,31 Kč

Z výše uvedeného vyplývá, že Vám jako zhotoviteli má objednatel zaplatit částku ve výši 866 313,43 Kč z titulu nezaplacené části ceny provedeného díla dle smlouvy agendové číslo č. S/0324/2019/INV ve znění dodatku č. 1, dále Vám má objednatel uvolnit zůstatek pozastávky na odstranění vad a nedodělků ve výši 100 387,31 Kč a Vy jste povinni objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 809 499,43 Kč.

Žádáme Vás o sdělení, zda-li návrh dohody o narovnání ve výše uvedených intencích bude připraven Vámi nebo má být připraven objednatelem. Současně sdělujeme, že takováto dohoda podléhá schválení příslušnému orgánu obce, tj. rady městského obvodu.

Závěrem objednatel uvádí, že v rámci vstřícného přístupu ve snaze o uzavření dohody o narovnání do svých pohledávek nyní nezahrnuje např. náhradu nákladů na dokončení zpevněných ploch a ušlého nájmu dokončeného díla. Neuplatňuje nyní ani další smluvní pokuty, jejichž zaplacení lze dle uzavřené smlouvy o dílo po zhotoviteli spravedlivě požadovat (smluvní pokuta za prodlení s vystavením faktury), ani úroky z prodlení z nezaplacené pohledávky.

Věříme, že již brzy dospějeme ke kompromisu, jehož výsledkem bude uzavření dohody o narovnání.

S pozdravem

Ing. Stanislav Šplíchal
Vedoucí odboru investičního

Přílohy:

- fotodokumentace dle bodu 1 – 17 ks

Dokument je opatřen elektronickým podpisem