

Stěžovatelná: Mám právo reklamovat stavbu?



Dotaz:

Uzavřeli jsme smlouvu na výstavbu rodinného domku na klíč. Jenže stavební firma nedodržela termín dokončení a také jsme zjistili určité vady. Co můžeme dělat? Firma trvá za zaplacení poslední splátky a o slevě nechce ani slyšet. A jiná firma, která dovezla krb, nám odmítá přijmout reklamaci, že prý jsme zboží převzali. Jenže, jak jsme krb po dvou týdnech rozbalili, zjistili jsme, že je prasklé sklo u dvířek.

Odpověď:

Vezměme problémy jeden po druhém. Klíčová je samozřejmě stavba a možnosti reklamace vad, které na ní zjistíte. **Především záleží na smlouvě, kterou jste s firmou podepsali.** Lidé v této fázi – před podpisem smlouvy – často spoléhají na to, že firma má smlouvu ošetřenou, takže není nutné vyhledat právníka a nechat si ji posoudit. Ano, stavební firmy, které realizují takové zakázky „na klíč“, mají v drtivé většině smlouvy z pera právníků. Ale takové smlouvy pamatují především na to, aby firma, kterou zastupují, nepřišla zkrátka. Lidem, kteří se do stavby pouštějí a mají prostředky spočítané, bývá líto pár tisíc za advokáta, který by smlouvu posoudil a případně je upozornil, nač si mají dát pozor a co případně do smlouvy doplnit, aby se nevyskytly problémy, případně kdyby se objevily, aby jejich řešení bylo pro investora jednodušší.

Když nechcete investovat tyto minimální prostředky - ve srovnání s cenou stavby - pak nezapomeňte, že ve smlouvě je důležité pamatovat na situace, které mohou nastat. Tedy především **trvejte na pokutě při nedodržení termínu předání stavby i na ustanoveních týkajících se kvality odvedené práce**

Pokud ve smlouvě nebylo pamatováno na sankční pokutu, platí ustanovení občanského zákoníku (§ 633), že „zhotovitel je povinen dílo provést podle smlouvy, řádně a v dohodnuté době“. Pokud to neudělal, může se stavebník domáhat určité slevy, ale protože její výše nebyla stanovena, půjde o věc dohody.

Co se týče vad, je jasné, že **na stavbu obecně je poskytována tříletá záruční doba** (§ 646 OZ), přičemž u některých částí staveb může být záruční doba kratší, nejméně však 18 měsíců. Takže i kdyby záruční doba nebyla ve smlouvě mezi vámi a stavební firmou zakotvena, máte právo v záruční době reklamovat vady, které se vyskytly. **Stavební firma je povinna odstranit vady bez zbytečného odkladu** (§ 648 OZ). V této fázi **doporučuji komunikovat s firmou výlučně dopisy s doručenkou**. Jen tak prokážete, že vaši reklamaci firma přijala, kdyby náhodou došlo mezi vámi k soudnímu sporu, bude jasné, že jste včas upozorňovali na vady, ale bohužel firma na vaše výzvy absolutně nereagovala.

V dopise přesně popište vady, které jste objevili, případně připojte fotodokumentaci, ale tu si také pro svou potřebu uschovejte. Pokud by firma nereagovala na žádnou vaši výzvu, pak bych doporučila oslovit soudního znalce, který by vady posoudil, zjistil, čím byly způsobeny a následně vypracoval znalecký posudek. S tímto posudkem pak stavební firmu kontaktujte znovu a upozorněte ji, že pokud do vámi stanoveného termínu vady neodstraní, budete se svých práv domáhat soudně.

Další variantou je - pokud firma nereaguje - nechat si stavbu opravit jinou firmou, té uhradit práci a náklady pak vymáhat po původním dodavateli. Tato varianta je zdůvodnitelná i tak, že stavebník úpravou vad zabránil jejich dalšímu rozšíření, případně dokonce poškození stavby. Nicméně v této variantě mohou vzniknout dohady o přesných nákladech, proto doporučuji udělat jak přesnou počáteční dokumentaci a popis stavu (znalecký posudek), tak následný přesný rozpočet stavebního materiálu i odvedené práce.

Nicméně jsou situace, kdy nezbyvá nic jiného než tuto variantu využít (prodali jste původní byt a čekáte na dokončení domu a vady či nedodělky by bránily jeho užívání), takže možnost to je, nicméně stojí a padá s dostatkem vlastních prostředků na úhradu práce nové firmy. Je třeba počítat s tím, že jejich vymáhání po původním dodavateli se bohužel může táhnout léta.

Co se týče prasklých dvířek ke krbu, není to jednoduchá situace, byť je možné vycházet z toho, že firma vám předala zboží, vy jste podepsal jeho převzetí. Je možné, že se dostanete do důkazní nouze, protože firma bude mít od vás potvrzený doklad, že při převzetí bylo všechno v pořádku. Dovedu si představit její námitku, že při stavebních pracích, které ještě probíhaly, byla dvířka poškozena a za to ona opravdu nemůže nést žádnou odpovědnost.

V daném případě nebude jednoduché prokázat svou pravdu, nicméně nemyslím si, že situace by byla tak beznadějná. Je možné operovat jednak ustanoveními § 56 občanského zákoníku. Odstavec 3 b) říká, že ve spotřebitelských smlouvách jsou nepřipustná ujednání, která vylučují nebo omezují práva spotřebitele při uplatnění odpovědnosti za vady či odpovědnost za škodu.

To, že jste podepsal předávací list ještě neznamená, že jste mohl zjistit, že zboží je v pořádku.

Pokud se vám podaří svědecky doložit, že krb byl umístěn tak, že nemohl být poškozen a také bez porušení zabalen, je na dodavateli, aby prokázal, že sklo bylo bezvadné. V prvních 6 měsících po převzetí je totiž důkazní břemeno na něm. Pokud by ovšem došlo ke sporu, jediný, kdo by jedné straně mohl dát za pravdu, je soud. Bylo by dobré, aby si i čtenáři uvědomili, že pokud něco podepíší, měli by si to napřed přečíst. Stálo-li na předávacím protokolu, že zboží spotřebitel převzal a potvrzuje, že je bez vady, doporučovala k tomu

dopsat, že neměl možnost si ho prohlédnout, takže toto potvrdit nemůže. Pokud totiž spotřebitel podepíše převzetí zboží, aniž by ho viděl, jedná proti svému vlastnímu zájmu.

Mgr. Ivana Picková, odbornice na spotřebitelské právo