

**Městský soud v Praze**  
**Slezská 9**  
**120 00 Praha 2**

**Ke sp.zn. 81 Cm 234/2013**

V Praze dne 29.3.2017

**Žalobce: Společenství Radimovická č.p. 1423 a 1424, Praha 4**  
IČ: 290 35 244  
Se sídlem Praha 4, Radimovická 1423

Zast. JUDr. Daniela Maršálová, advokátka  
Se sídlem Bílkova 4, Praha 1

**Žalovaný: Ing. Miloslav Havlíček**  
Bytem Radimovická 1423, Praha 4

Zast. Mgr. Pavel Marek, advokát  
Se sídlem Na Poříčí 19, Praha 1  
Plná moc založena ve spise

MGR. PAVEL MAREK  
ADVOKÁT  
Na Poříčí 19, 110 00 PRAHA I  
TEL: 222 314 164, FAX: 222 318 727  
E-MAIL: MAREK@AKEM.CZ

O zaplacení částky 583.252,- Kč s příslušenstvím

**Věc: vyjádření žalovaného**

Jednou datovou schránkou

Žalovanému byl doručen znalecký posudek Kloknerova ústavu ČVUT v Praze ze dne 2.2.2017, ke kterému žalovaný na výzvu soudu činí ve stanovené lhůtě následující vyjádření.

I.

Znalecký posudek dle názoru žalovaného potvrdil tvrzení žalobce vyjádřená v jeho předchozích podáních, když konstatoval rozpad spádové betonové mazaniny lodžii pod dlažbou. Rozpad spádové vrstvy a uvolňování dlažby přitom v konečném důsledku může vést k pádu částí dlažby či betonu na zem a zároveň může dojít k porušení vodorovné hydroizolace a k zatékání vody do konstrukce, čímž dojde k rozvoji dalších poškození. Ačkoli se tedy dle názoru znaleckého ústavu nejednalo o stav bezprostředně ohrožující osoby na zdraví nebo životě, zcela jistě se jednalo o závadu vážnou.

Pokud jde o lodžie opravené, tyto byly v době provádění oprav ve výrazně lepším technickém stavu a jejich oprava byla proto plánována na pozdější dobu. Nejdříve byly opravovány lodžie poškozené zásadnějším způsobem. Přesto i lodžie tehdy méně poškozené dnes vykazují znaky pokračující degradace.

II.

Znalecký ústav označil řešení provedených oprav za funkční z hlediska zajištění vodotěsnosti plochy lodžie a tedy i případného zatékání do bytů. Opravené lodžie v současné době nevykazují poruchy. Žalobcem napadaný technologický postup oprav, zejména co se týká pokládky nové dlažby na dlažbu původní, znalecký ústav označil za obvyklý.

Pokud jde o překrytí hrany spádové vrstvy, byl použit druh měděného profilu, který má ochránit celou výšku betonového čela lodžie před povětrnostními vlivy a odvést vodu přes původní nevhodnou okapnici. Jedná se systémové řešení, které je běžně užíváno a je takto doporučeno již výrobcem.

Důkaz: nabídka balkonových profilů, technický list

Provedené opravě je vytýkáno provedení nové měděné okapnice, které umožňuje zatékání vody po okapnici původní ke spádové vrstvě. Možnosti zatékání jsou vyznačeny na obrázku v příloze č. 1 posudku. Zde žalovaný považuje za nutné uvést, že zde zadokumentovaná lodžie je lodžii opravenou, přímo však sousedí s lodžii, která opravena nebyla. Provedené řešení předpokládalo, že v následující etapě oprav bude opravena i lodžie sousední. I zde měla být provedena nová okapnice, která by navazovala na okapnici již opravené sousední lodžie, a zatékání po původní okapnici (která je v protispádu) by tak bylo eliminováno. Protože však provádění dalších oprav bylo přerušeno, zůstala okapnice z boku pouze provizorně utěsněna, místo aby byla napojena na okapnici sousední lodžie. Tento problematický detail je ale způsoben právě tím, že plánovaná oprava sousední lodžie již nebyla realizována.

Žalovaný je tedy přesvědčen, že pokud provedení nové měděné okapnice umožňuje zatékání, je to způsobeno přerušením plánovaných oprav ze strany nových představitelů SVJ a ponechání původně provizorního stavu natrvalo. Nadto, pokud by provedení prací vykazovalo

skryté vady, mohly tyto být reklamovány u jejich dodavatelů. To už ale nemůže být kladeno za vinu žalovanému, který byl ze své funkce odvolán a nemohl tedy případnou reklamaci za SVJ řešit.

Přes to však platí, že opravené lodžie i dle konstatování znaleckého ústavu nevykazují poruchy a realizované řešení tedy i s odstupem 5 let od opravy plní svůj účel.

### III.

Pokud jde o propočet nákladů opravy, zde žalovaný uvádí, že dle jeho názoru výpočet nezohledňuje, že se jednalo o desítky malometrážních oprav, a nikoli o jednu velkou opravu. V daném případě bylo nutné se předem domluvit s 38(!) vlastníky jednotlivých bytů a následně přicházet v různých časech a opravy v jejich lodžích realizovat. Rozdělení prací mezi jednotlivé lodžie představuje zvýšenou pracnost, v takových případech se proto obvykle uplatňuje příplatek za malou plochu jednotlivě a za práci na podlahách v omezeném prostoru, což je položka existující i v rámci ceníku KROS, ve výpočtech však využita nebyla.

Tato skutečnost má vliv také na výši vedlejších nákladů. V krycím listu rozpočtových nákladů, část C Náklady na umístění stavby, řádek č. 17 jsou kalkulovány vedlejší náklady ve výši 3,5%. Ve skutečnosti ale často dosahují až kolem 10%. Skutečnost, že se v tomto případě jednalo o opravu mnoha jednotlivých lodží a bylo nutné se přizpůsobit časovým možnostem jednotlivých obyvatel bytů, dle názoru žalovaného použití této vyšší sazby vedlejších nákladů odůvodňuje. Kalkulovaná cena by se tím nikoli nevýznamně navýšila.

I tak je ovšem ceník KROS společnosti ÚRS Praha a.s. spíše orientačním vodítkem, který nezaručuje, že reálný dodavatel skutečně bude ochoten práci provést za takto vypočtenou cenu. Jak žalovaný již dříve uváděl, byli poptáváni i jiní dodavatelé, žádný ale nabízenou zakázku nepřijal. Většinou právě z důvodu, že práce nelze provádět „najednou ve velkém“, ale bylo nutno se se všemi obyvateli domlouvat zvlášť.

Přestože je cena fakticky uhrazená za realizované opravy o něco vyšší, než cena vypočtená ve znaleckém posudku, nejedná se o cenu, která by byla násobně předražená, či neodpovídající situaci na trhu.

Dle názoru žalovaného tak znalecký posudek přináší do sporu mezi účastníky o ceně příslušný kontext. Tedy že zaplacená cena byla cenou reálně obchodovatelnou, byť ne nutně nejlevnější na trhu, zároveň se ale jednalo o náklad nižší, než by představovala celková rekonstrukce.

### IV.

Pokud jde o otázku zhodnocení nemovité věci, žalovaný nikdy netvrdil, že by se provedenými opravami změnila cena nemovitosti. Trvá však na tom, že se jednalo o nutné opravy špatného technického stavu lodží, které se již projevovaly zatékáním, ve svém důsledku ale hrozily mnohem vážnějšími škodami. Jejich dlouhodobé neřešení tedy nebylo na místě. Částka vynaložená na opravy tak bylo investována zcela důvodně.

Pokud navíc znalecký posudek uvádí, že se jednalo o práce běžné údržby objektu, ve smyslu obnovení a zajištění původních vlastností, kterými jsou vodotěsnost vrstev lodžie a pevnost podkladu, nepochybně se jednalo o činnost, která byla v kompetencích a zároveň povinností výboru SVJ. Žalovaný spolu s ostatními členy výboru tedy nijak nepochybili, když nutné opravy lodží zajistili a z fondu oprav SVJ uhradili.

**Ing. Miloslav Havlíček**