



Obec Zdiby

Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

e-mail: podatelna@obeczdiby.cz, identifikátor datové schránky: vt2b6m8

ZASTUPITELSTVO OBCE ZDIBY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva obce Zdiby

číslo 80/7/2020
ze dne 14. 5. 2020

Dohoda o narovnání mezi obcí Zdiby a sdružením: Společností TA – ZŠ Zdiby, tvořenou společnostmi TREPART s.r.o. a Auböck s.r.o.

Zastupitelstvo obce Zdiby

I. Bere na vědomí

předložené znění Dohody o narovnání, která vymezuje nové závazky mezi stranami Smlouvy o dílo ze dne 11. 5. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 11. 5. 2017, dodatku č. 2 ze dne 17. 7. 2017, dodatku č. 3 ze dne 23. 8. 2017 a dodatku č. 4 ze dne 4. 4. 2018, uzavřené mezi obcí Zdiby a sdružením: Společností TA-ZŠ Zdiby, tvořenou společnostmi TREPART s.r.o., IČO: 259 17 838, se sídlem Pištěkova 782/3, 149 00 Praha 4 (společníkem 1 sdružení) a společností Auböck s.r.o., IČO: 260 89 785, se sídlem Poříčí 247, 373 82 Boršov nad Vltavou (společníkem 2 sdružení), ve znění přiloženém jako příloha č. 1 k důvodové zprávě tohoto usnesení;

II. Schvaluje

předložené znění Dohody o narovnání dle odstavce I tohoto usnesení a důvodové zprávy, včetně přílohy č. 1 k důvodové zprávě;

I. Rozhoduje

o uzavření Dohody o narovnání mezi obcí Zdiby a sdružením: Společností TA-ZŠ Zdiby, tvořenou společnostmi TREPART s.r.o., IČO: 259 17 838, se sídlem Pištěkova 782/3, 149 00 Praha 4 (společníkem 1 sdružení) a společností Auböck s.r.o., IČO: 260 89 785, se sídlem Poříčí 247, 373 82 Boršov nad Vltavou (společníkem 2 sdružení) ve znění dle přílohy č. 1 důvodové zprávy tohoto usnesení.

II. Ukládá

starostce obce Zdiby

- 1) zajistit podepsání Dohody o narovnání, ve znění přiloženém jako příloha č. 1 důvodové zprávy tohoto usnesení;
- 2) realizovat příslušné právní úkony, obsažené v Dohodě o narovnání, ve znění přiloženém jako příloha č. 1 důvodové zprávy tohoto usnesení a zaplatit částku narovnání nejpozději do 30-ti dnů ode dne uzavření této dohody.

JUDr. Eva Slavíková v. r.

starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová v. r.

1. místostarostka obce Zdiby

Předkladatel: JUDr. Eva Slavíková, starostka

Provede: starostka

Projednáno s: Rada obce Zdiby – usnesení č. 121/22/2020, dne 28.2.2020

Na vědomí:

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

k návrhu usnesení Zastupitelstva obce Zdiby č. 80/7/2020

Obec Zdiby jako objednatel (dále případně též jen „Objednatel“ či „Obec“) uzavřela se společnostmi TREPART s.r.o., se sídlem Pištěkova 782/3, 140 00 Praha 4, IČO: 259 17 838, a Auböck s.r.o., se sídlem Poříčí 247, 37382 Boršov nad Vltavou, IČO: 260 89 785, jako zhotovitelem (dále jen „Zhotovitel“) dne 11. 5. 2017 smlouvu o dílo, dále doplněnou dodatky č. 1, 2, 3 a 4 a souvisejícími dalšími dohodami a ujednáními (dále jen „Smlouva o dílo“). Předmětem Smlouvy o dílo bylo vybudování nástavby základní školy na budově mateřské školy v obci Zdiby (dále jen „Dílo“).

Na základě Smlouvy o dílo bylo Zhotovitelem realizováno Dílo, které mělo být v souladu s článkem 3.1 této smlouvy řádně zhotoveno do 175 dnů od předání staveniště (limitní termín).

Staveniště bylo předáno dne 19. 6. 2017. Dílo tak mělo být zhotoveno do 11. 12. 2017. Zhotovitel se současně zavázal provést část Díla spočívající v rekonstrukci MŠ – 1. NP a 2. NP včetně Prostoru služebny Obecní policie Zdiby a zateplení celého objektu ve lhůtě do 13.9.2017.

Při zhotovení Díla se však Zhotovitel dostal do prodlení a Dílo tak nebylo v celkovém rozsahu zhotoveno v původním termínu.

Z praktických důvodů bylo Dílo předáváno Objednateli po částech. Ve dnech 26. - 31. 1. 2018 proběhlo přijímací řízení interiéru. Dne 26. 1. 2018 obec Zdiby podala žádost o udělení povolení k předčasnému užívání stavby, které bylo rozhodnutím stavebního úřadu v Klecanech dne 7. 2. 2018 vydáno. Dílo tedy bylo možné užívat ode dne 7. 2. 2018, ovšem pouze v omezeném rozsahu a za podmínky přijetí mimořádných provozních a bezpečnostních opatření.

Dne 19. 3. 2018 pak bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, kterým bylo povoleno užívání Díla s podmínkou odstranění drobných nedostatků skutečného provedení stavby, spočívajících v nutnosti oddělení vstupů MŠ a obecní policie, dokončení zpevněných ploch a dokončení povrchu fasády.

Dne 4. 4. 2018 proběhlo přijímací řízení další části Díla –střešního pláště, fasády a osobního výtahu.

Dne 18. 7. 2018 se pak uskutečnilo přijímací řízení celého Díla, včetně zpevněných ploch a venkovních rozvodů dešťové kanalizace včetně vsakovací a retenční nádrže. Dílo bylo převzato s drobnými vadami a nedodělky, které nebránily jeho převzetí.

V průběhu realizace Díla se vyskytla potřeba změn Díla a došlo k vydání změnových listů o celkovém počtu 32 změn Díla. Valná většina provedených změn Díla neměla dopad na termín dokončení, u některých z nich však byl dopad do termínu avizován a následně i schválen.

Tyto změny byly předmětem dodatku č. 4 Smlouvy o dílo uzavřeného dne 4. 4. 2018, jsou k němu přiloženy a tvoří jeho nedílnou součást. Ačkoli dodatkem č. 4 Smlouvy o dílo

nedošlo k úpravě jejího článku 3.1 a termín 175 dní od převzetí staveniště tak zůstal formálně v platnosti, ve skutečnosti Objednatel uzavřením dodatku č. 4 akceptoval prodloužení termínu o 43 dní, tedy do 24. 1. 2018.

Dne 24. 4. 2018 uplatnil Objednatel svůj nárok na smluvní pokutu pro prodlení Zhotovitele se zhotovením Díla za období od 27. 1. 2018 do 14. 4. 2018 (78 dní). S odkazem na ustanovení bodu 13.1 Smlouvy o dílo uplatnil nárok na smluvní pokutu za prodlení v celkové výši 1.950.000 Kč (78 x 25.000 Kč) a s odkazem na další relevantní ustanovení Smlouvy o dílo pak smluvní pokuty v celkové výši 234.500 Kč, sestávající ze smluvních pokut za prodlení s plněním uzlových bodů (milníků) Díla v částce 80.000 Kč a za porušení technologických postupů a pravidel BOZP v částce 154.500 Kč. Žádná z těchto smluvních pokut nebyla Zhotovitelem uhrazena.

Další změnové listy jsou součástí Dohody o vzájemném uznání závazků plynoucích ze Smlouvy o dílo ve znění jejích dodatků č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 a o dalším postupu ve věci dokončení díla, která byla mezi smluvními stranami uzavřena dne 29. 5. 2018. Uzavřením této Dohody o vzájemném uznání závazků došlo k akceptaci změnových listů a s tím i k akceptaci dalších změn termínů.

Objednatel tak v dodatku č. 4 (4. 4. 2018) a v Dohodě o vzájemném uznání závazků (29. 5. 2018) akceptoval prodloužení termínů v celkovém rozsahu o 50 dní a prodloužení termínu pro terénní úpravy a dešťovou kanalizaci do 20. 7. 2018.

Zhotovitel předložil Objednateli dne 20. 6. 2018 svou fakturu č. FV 218137 na částku 7.689.208,13 Kč (6.354.717,46 Kč bez DPH).

Obec Zdiby dne 4. 7. 2018 přistoupila k jednostrannému započtení svých pohledávek na zaplacení smluvních pokut dle uplatnění ze dne 24. 4. 2018 proti pohledávce Zhotovitele na úhradu smluvní ceny (faktura č. FV 218137); následně dne 20. 8. 2018 byly Objednatelům upřesněny účinky započtení k datu 20. 7. 2018.

Dne 7. 8. 2018 uplatnil Objednatel vůči Zhotoviteli další nárok na smluvní pokutu za prodlení Zhotovitele se zhotovením Díla za období od 15. 4. 2018 do 18. 7. 2018, tedy za dalších 94 dnů prodlení v celkové výši 2.350.000 Kč.

Zhotovitel nárok Objednatel na zaplacení smluvní pokuty a jeho jednostranné započtení pohledávek neuznal a dne 15. 10. 2018 uplatnil svůj nárok na úroky z prodlení se zaplacením faktury č. FV 218137 ve výši 158.398 Kč, přičemž pro výpočet úroků z prodlení použil Zhotovitel jako rozhodné datum prodlení již 5. 7. 2018, ačkoli daná faktura měla být splatná až 20. 7. 2018.

Dne 31. 10. 2018 Objednatel vůči Zhotoviteli uplatnil nárok na náhradu škody způsobené prodlením Zhotovitele se zhotovením části Díla (MŠ – 1. NP a 2. NP včetně Prostoru služebny Obecní policie Zdiby a zateplení celého objektu – specifický termín dle dodatku č. 1 ke Smlouvě o dílo) v celkové výši 627.443 Kč, a to za období od října 2017 do března 2018.

Ani smluvní pokuta za prodlení v období od 15. 4. 2018 do 18. 7. 2018 ani náhrada uplatněné škody nebyly Zhotovitelem uhrazeny. Proto Objednatel přistoupil dne

12. 11. 2018 k dalšímu započtení svých pohledávek v celkové výši 2.977.443 Kč, sestávající z pohledávky na zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.350.000 Kč a z pohledávky na náhradu škody v částce 627.443 Kč, vůči pohledávce Zhotovitele na uhrazení ceny Díla (faktura č. FV 218137). V uvedeném zápočtu pohledávek Objednatel uvedl, že zbývá uhradit částku 2.527.265,13 Kč (zbývající dluh včetně DPH) a zavázal se ji uhradit Zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, co si Zhotovitel písemný zápočet převezme. K uhrazení zbývajících pohledávek včetně DPH došlo Objednatelem 18. 1. 2019.

Od ledna 2019 probíhala rozsáhlá jednání vedení obce Zdiby se Zhotovitelem, který bez ohledu na dřívější oznámené započtení pohledávek nadále uplatňoval vůči obci Zdiby svůj nárok na úhradu celé fakturované částky a zcela popíral oprávněnost nároků obce s tím, že deklaroval i svou připravenost věc okamžitě předložit k rozhodnutí věcně a místně příslušnému soudu. Vedení obce proto za účelem posouzení důvodnosti nároku Zhotovitele na doplacení ceny Díla a nároku Objednatele na zaplacení smluvních pokut a náhrady škody, zejména za prodlení Zhotovitele požádalo Zhotovitele o předložení sumarizace a odůvodnění uplatňovaných nároků Zhotovitele.

Po jejím předložení ke konci měsíce března 2019 byla tato sumarizace komparována se shromážděnými podklady o průběhu stavby, přičemž některé z dalších podkladů musely být dožádány i externě od TDI, který na průběh stavby dohlížel a v průběhu stavby připravoval podklady pro vyčíslení smluvních pokut. Stejně tak bylo potřeba zanalyzovat skutková tvrzení Zhotovitele, postoj projektanta stavby, jakož i výhrady TDI vyplývající mimo jiné i z obsáhlých emailových komunikací smluvních stran za celou dobu realizace díla, ve kterých naopak absentovaly reakce emailové komunikace ze strany obce, neznámo, zda z důvodu, že tato komunikace vůbec neproběhla nebo z důvodu, že se nepodařilo potřebná data vztahující se ke komunikaci obce za předchozí období v elektronické podobě dohledat.

Vzhledem k mimořádné složitosti věci po stránce skutkové i právní, jakož i s ohledem na objem finančních nároků a možnému budoucímu soudnímu řízení byla na konci května 2019 obcí Zdiby zahájena jednání za účasti právních zástupců smluvních stran za účelem identifikace oprávněných nároků obou stran a případném nalezení shody na mimosoudním vypořádání celé záležitosti. Následovala další řada jednání se všemi aktéry zúčastněnými na věci tak, aby výstupným závěrem byla právní analýza k oprávněnosti jednotlivých nároků smluvních stran a k předpokladu úspěšnosti jejich uplatnění v případném soudním řízení.

Právní analýza byla vypracována v září 2019, také v součinnosti s bývalým právním zástupcem obce Mgr. Martinem Vlčkem a se zástupcem společnosti provádějící pro obec technický dozor investora Bc. Markem Wdóvkou, dospěla k závěru, že v danou chvíli lze doporučit hledání řešení mimosoudní cestou a pro vstup do mimosoudních jednání se Zhotovitelem navrhl vycházet z těchto závěrů:

1. Nárok na smluvní pokutu Objednatele za období od 5. 4. 2018 do 18. 7. 2018 nebyl shledán důvodným.
2. Vymáhání nároku Objednatele na náhradu škody způsobené prodlením se zhotovením MŠ – 1. NP a 2. NP včetně Prostoru služebny Obecní policie Zdiby a zateplení celého objektu, které mělo být zhotoveno dle dodatku č. 1 ke Smlouvě

o dílo ve lhůtě do 13.9.2017, a to v plné výši 627.443 Kč, případně v prokázané výši s ohledem na posun stanovených milníků změnovými listy, je opodstatněné;

3. Při jednání by obec Zdiby měla usilovat o uznání nároku na smluvní pokutu za prodlení Zhotovitele od 27. 1. 2018 do 19.3. 2018, kdy bylo Dílo zkolaudováno, či minimálně do 7. 2. 2018, kdy bylo povoleno předčasné užívání Díla;
4. Ačkoli je nárok Zhotovitele na případný úrok z prodlení z nezaplacených částek po formální stránce oprávněný, měl by být při jednání se Zhotovitelem uplatněn požadavek Obce, aby se Zhotovitel vzdal nároku na úrok z prodlení z částky 2.350.000 Kč a z částky 2.527.265,13 Kč a případně i z dalších částek, u nichž nebude úhrada ze strany Zhotovitele vyjednána.

Od začátku října 2019 do konce ledna 2020 probíhala další jednání se Zhotovitelem, resp. s jeho právním zástupcem, a zaujímána oběma stranami stanoviska k jednotlivým nárokům, včetně hodnocení všech dostupných dokladů k této věci. Stanoviska byla průběžně konzultována i s TDI této investiční akce, když k posouzení celkové výše některých nároků, zejména nároku na náhradu škody dle bodu 2., bylo nutno posoudit relevanci jednotlivých změnových listů s ohledem na posun některých prací, k čemuž byl potřebný i vhléd technologický.

Jednání vyústila v dosažení předběžného konsensu o principech mimosoudního narovnání obsažených v návrhu Dohody o narovnání, který je rovněž připojen v příloze této důvodové zprávy a který v podstatných ohledech odpovídá závěrům právní analýzy uvedeným výše.

V mezidobí nicméně Zhotovitel již uplatnil nárok na doplatek ceny díla v částce 5.161.943,- Kč s přísl. u Okresního soudu Praha – východ. Řízení je vedeno pod spisovou značkou 3C 13/2020.

Je potřeba uvést, že vyjednaná výše nároků obou stran dle návrhu Dohody o narovnání plně koresponduje s tím, co bylo mezi smluvními stranami dohodnuto v průběhu realizace Díla, a to zejména v dodatku č. 4 Smlouvy o dílo a v Dohodě o vzájemném uznání závazků. Těmito smluvními dokumenty došlo totiž k posunu sjednaných termínů pro zhotovení Díla, resp. jeho relevantních částí a tím i k uznání nároků Zhotovitele s tím spojených (posun termínů a s ním vyloučení odpovědnosti Zhotovitele za prodlení až do nově sjednaných termínů). Tyto smluvní dokumenty zakládají nemožnost uplatnění nároků Objednatele spojených s prodlením, a proto není možné uplatňovat smluvní pokuty či náhrady škody v původně uplatněné výši. Dohoda o narovnání a celková částka narovnání jsou tedy logickým důsledkem kroků, které Objednatel učinil v roce 2018, když převzal Dílo a začal je užívat, uzavřel dodatek č. 4, jímž schválil změnové listy k němu připojené a s nimi i posun termínů v rozsahu v nich uvedených, stejně jako změnové listy připojené k Dohodě o vzájemném uznání závazků.

Z hlediska specifikace sporných nároků, ke kterým dospěla jednání se Zhotovitelem, **lze proto návrh považovat pro obec jako veřejnoprávní korporaci za akceptovatelný, neboť narovnání je navrhováno pouze v rozsahu, v jakém by Zhotovitel byl s velmi vysokou měrou pravděpodobnosti úspěšný v již zahájeném soudním sporu.**

Konkrétně:

- Zhotovitel v narovnání nepopřel nárok na smluvní pokutu za prodlení za období od 27.1. 2018 až do 4. 4. 2018 (tedy dokonce za období následující kolaudaci stavby) a uznal nárok obce Zdiby na zaplacení 1.700.000,- Kč;
- Zhotovitel uznal nárok na úhradu smluvních pokut za včasné nesplnění uzlových bodů (dílčích termínů) a za nedodržení technologických postupů a znečištění staveniště v celkové výši 234.000,- Kč;
- Zhotovitel uznal nárok obce Zdiby na náhradu škody, a to ve výši 425 814 Kč, která odpovídá nárokům spojeným s opožděným zhotovením MŠ – 1. NP a 2. NP včetně Prostoru služebny Obecní policie Zdiby a zateplení celého objektu, při zohlednění posunů termínů dohodnutých ve změnových listech (akceptován posun termínů o 43 dní dle schválených změnových listů, které se rozsahem dotýkají této části Díla a nárok ponížen dále i o náklady, které byly obcí vynaloženy poté, co již bylo možné stavbu užívat);
- Zhotovitel sice neustoupil od svého požadavku na úhradu smluvního úroku z prodlení, avšak ten bude hrazen jen z částky redukované o nároky obce Zdiby, které Zhotovitel v narovnání uznal. Stejně tak je v částce narovnání kalkulován i zákonný úrok prodlení, na který má nárok obec s ohledem na prodlení Zhotovitele.

Částka sjednaná Dohodou o narovnání je kryta schváleným rozpočtem na r. 2020, kdy v § 3113 byla alokována částka ve výši 5.161.943, - Kč. Nevyčerpaná část alokované částky bude využita k jiným plánovaným investičním záměrům obce.

Příloha důvodové zprávy:

- **Návrh Dohody o narovnání**

Usnesení Zastupitelstva obce Zdiby je až do rozhodnutí zastupitelstva obce Zdiby, resp. do doby případného podpisu dohody o narovnání v dané věci neveřejné.