

Podklady k bodu 8.

KOMENTÁŘ

Žádost společnosti Komfort, a.s. o snížení smluvní pokuty za nedodržení termínu dokončení díla výstavby Pasivního bytového domu pro seniory

Podklady:

- Žádost společnosti KOMFORT, a.s. o prodloužení termínu dokončení stavby ze dne 12.11.2013
- Dopis od společnosti KOMFORT, a.s. ze dne 16.1.2014
- Vyčíslení smluvní pokuty od města Modřice na společnost KOMFORT, a.s. ze dne 28.5.2014
- Stanovisko společnosti KOMFORT, a.s. s žádostí o snížení smluvní pokuty ze dne 8.8.2014
- Právní stanovisko od právního zástupce města Modřice advokátní kanceláře Mgr. Hrachy
- Stanovisko ve věci smluvní pokuty dle SoD č. 12/01/295 ze dne 16.7.2012 JUDr. Markéty Vaňkové – advokátky

Město Modřice na základě svého rozvoje realizovalo záměr výstavby bytového zařízení sloužícího výhradně k uspokojení bytových potřeb seniorů města pod názvem „Pasivní bytový dům pro seniory Modřice“ a to na základě vyhlášení veřejné obchodní soutěže (pro město administrovala firma IKIS s.r.o.) a následného uzavření Smlouvy o dílo č. 12/01/295 ze dne 16.7.2012 mezi městem Modřice a vítězným sdružením firem Inter-stav – Komfort, Pasivní DPS Modřice, které předložilo nejvýhodnější nabídku. Stavba byla zahájena předáním staveniště 16.7.2012 a dle Smlouvy o dílo a jejich dodatků měla být dokončena do 15.9.2013 s úplným a řádným vyklizením staveniště do 30.9.2013.

Jelikož se jedná o obzvláště výjimečnou stavbu objektu v pasivním standardu, svého druhu v České republice doposud nerealizovanou a současně podpořenou dotacemi ze Státního fondu životního prostředí, byly všechny zúčastněné strany na počátku výstavby ve velmi složité pozici. Vlivem několika faktorů citovaných v příložené dokumentaci a korespondenci a vývojem vlastní stavby během realizace došlo k úpravám a k řešení složitých technických problémů, které se projevíly do celkového termínu dokončení. Areál byl rozdělen na několik objektů, přičemž na vlastní obytné objekty SO-02 a SO-03 byla čerpána příznána dotace. Termíny dokončení těchto částí byly splněny bezesbýtku, ale s dopadem na dokončení ostatních objektů. Z důvodu zachování všech termínů a to zejména s ohledem na příznanou dotaci, bylo ze strany města stále naléháno na dodržení termínů celkového dokončení bez jejich jakékoliv úpravy tak, jak je stanoveno ve Smlouvě o dílo a jejich dodatcích. Smlouvu pro výběrové řízení připravoval administrátor řízení firma IKIS s.r.o.

Vlivem výše citovaných skutečností došlo k prodlení s termínem dokončení, který byl realizován předávacím protokolem až 10.1.2014. Toto prodlení činí celkem 116 dní od termínu dle Smlouvy o dílo a jejich dodatků. Tímto prodlením došlo k nárůstu částky za nedodržení termínu dokončení a předání. Její oprávněnost a případnou vymahatelnost objasňují obě stanoviska nezávislých právních kanceláří. Současně dodavatel díla, kterým se během výstavby stala pouze společnost KOMFORT, a.s. si je vědoma nesplněním termínu dokončení díla, ale apeluje svými přípisy na přiměřenost pokuty za nedodržení termínu. Její návrhy jsou předloženy v příložené korespondenci.

Závěrem lze konstatovat, že celé dílo bylo řádně dokončeno, je užíváno nájemníky a maximálně plní svoji funkci bydlení pro seniory s poskytováním částečných služeb. Dále byla dokončená stavba vyhodnocena v soutěži „Stavba Jihomoravského kraje roku 2013“ jako nejlepší stavba v oblasti bytové výstavby a dostala se do nejužšího výběru mezi stavbami v soutěži „Stavba České republiky roku 2014“ v oblasti bytové výstavby. Dále je stavba přihlášena do soutěže E.ON Energy Globe Award ČR, která oceňuje projekty a inovativní nápady z oblasti životního prostředí a úspor energie. Odbornou porotou byl náš projekt vybrán mezi 3 nominované v kategorii Obec.

Stanovení přiměřené sankce za nedodržení termínu dokončení není jednoznačné. Zastupitelstvo má možnost vše ponechat dle smlouvy o dílo a jejích dodatků a v případě neuhrazení penalizační faktury dodavatelem díla požadovat úhradu soudní cestou. Toto řešení obnáší pro město nemalé finanční náklady uvedené v právních stanoviscích (poplatek u soudu, platby právním zástupcům apod.). Druhou možností je se dohodnout s dodavatelem na částce akceptovatelné pro obě strany.

Dodavatel ve svém přípisu navrhuje částku 1.380.000,- Kč, která tvoří dle jeho sdělení zisk z předmětné stavby. Tato částka by měla být pro město neakceptovatelná, neboť pouze na nájmech město tratiло za dobu prodlení 1.111.318,- Kč.

Při projednání žádosti na schůzi Rada města Modřice bylo přijato toto usnesení:

Usnesení 46.6.1/2014: RMM bere na vědomí žádost společnosti Komfort, a.s. o úpravu penále za nedokončení PBDS a postupuje jej k projednání do zářijového ZMM a pověřuje strostu města zadáním vypracování právního rozboru na výši penále.

Z předložené dokumentace a na základě doporučení ze strany právních subjektů navrhuje RMM toto usnesení:

Usnesení: ZMM zamítá návrh společnost KOMFORT a.s. na snížení smluvní pokuty za nesplnění celkového termínu dokončení výstavby Pasivního bytového domu pro seniory na částku 1.380.000,- Kč.

Usnesení: ZMM schvaluje smluvní pokutu za nesplnění celkového termínu dokončení a termínu uzlových bodů při výstavbě Pasivního bytového domu pro seniory ve výši dle Smlouvy o dílo a jejích dodatků.