

**PROBLEMATIKA POSUZOVÁNÍ VAD A PORUCH STAVEB
ISSUE OF DEFINING CONSTRUCTION DEFECTS AND FAILURES**

Milan Šmahel⁴³

ABSTRAKT:

Ke zpracování tohoto příspěvku autora vedlo podání znaleckých posudků v soudních sporech ve věci uplatnění slevy z ceny již zakoupené starší nemovité věci z důvodu dodatečně zjištěných vad a poruch stavby. V oblasti této problematiky může znalec dostat za úkol například, stanovit nebo určit: zda předmětné nemovitosti vykazovaly ke dni převzetí nemovité věci kupujícím vady a poruchy, které kupující vytkl prodávajícímu, jaké náklady musí kupující vynaložit na odstranění předmětných vad a poruch, zda vady a poruchy mají původ v běžném opotřebení objektu, nebo v jiných příčinách, zda a které z vad a poruch měly svůj původ ve stáří a opotřebení objektu, zda toto opotřebení - s ohledem na životnost jednotlivých stavebních prvků bylo běžné či nikoliv, zda objekty byly (ke dni převzetí) způsobilé k užívání a k účelu, pro který byly určeny (např. bydlení), zda lze u zjištěných vad a poruch stanovit vady zjevné a vady skryté, cenu nemovité věci ke dni prodeje a to jak cenu zjištěnou dle cenového předpisu, tak cenu obvyklou. Současně může znalec dostat za úkol vyjádřit se ke znaleckým posudkům, založeným ve spise. Velké množství úkolů a současně velké množství zjištěných vad a poruch pak představují pro znalce i velké množství náročných práce, ke které je vhodné od samého počátku přistupovat systematicky tak, aby vypracované analýzy, výsledná posouzení jednotlivých vytčených vad a poruch i závěrečné odpovědi byly věcné, srozumitelné a přehledné. Zkušenosti autora s problematikou řešení posudků v této oblasti jsou předmětem tohoto příspěvku.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Vada, vada zjevná, vada skrytá, porucha, porucha zjevná, porucha skrytá, stáří, životnost, předpokládaná životnost, opotřebení, běžné opotřebení, soudní spor, znalecký posudek.

ABSTRACT:

Submission of expert reports in litigation concerning the application of discount on previously purchased old real property due to subsequently discovered construction defects and failures led the author to write this contribution. An expert can be given various tasks in the area of this issue, for example, of specifying and determining: whether by the takeover date of real property by a buyer subject properties embodied defects and failures which the buyer had pointed out to a seller. Then, what costs the buyer must spend on removing subject defects and failures, whether defects and failures are caused by a common wear and tear of an object or by something else, and whether and which of the defects and failures originated from an old and worn object. Moreover, whether such wear and tear, with regard to a life span of individual construction components, was common or not and whether (by the takeover date) the objects were suitable for the use and purpose which they were intended (e.g. housing) for. Last but not least, whether it is possible to specify apparent defects and latent defects by

⁴³ ŠMAHEL Milan, Ing., Ph.D. ÚSI VUT v Brně, Údolní 244/53, 602 00 Brno, 541 146 030, milan.smahel@usi.vutbr.cz

discovered defects and failures, to determine price for real property by the sale date, including both determined price according to the price regulation and common price. Simultaneously, the expert can be given the task to express his view on expert reports attached to a file. Both a great number of tasks and a great number of discovered defects and failures mean a big amount of demanding work for experts. It is appropriate to deal with such work systematically right from the beginning so that conducted analyses, final defining of individual pointed defects and failures and final answers are factual, clear and in order. The author's experience with the issue of dealing with reports in this area is the subject of this contribution.

KEYWORDS:

defect, apparent defect, latent defect, failure, apparent failure, latent failure, age, life span, estimated life span, common wear and tear, litigation, expert report.

7 ÚVOD

V úvodu tohoto příspěvku je namístě uvést, že z hlediska občanského zákoníku, jde v oblasti uplatnění slevy z ceny již zakoupené starší nemovité věci kupujícím o uplatňování vad. Z hlediska znalce a zpracování znaleckého posudku v takovýchto soudních sporech jde však ve skutečnosti většinou nejen o vady ale i o poruchy zakoupené starší nemovité věci a to jak zjevné, tak i skryté, což by měl znalec ve svém znaleckém posudku od počátku rozlišovat. Vzhledem k této skutečnosti a níže uvedeným nejčastějším úkolům kladeným znalci považují za vhodné se nejprve seznámit s významy pojmů „*vada, vada zjevná, vada skrytá, porucha, porucha zjevná, porucha skrytá, stáří, předpokládaná životnost, opotřebení, běžné opotřebení*“

Vada – je jakýkoliv nesoulad výrobku s předepsanými nebo obvyklými požadavky [8], - rozdíl mezi pozorovanou hodnotou některé veličiny a její správnou nebo očekávanou hodnotou [9], - nesplnění požadavku (potřeba nebo očekávání, které jsou stanoveny, obecně se předpokládají nebo jsou závazné) ve vztahu k zamýšlenému nebo specifikovanému použití [12], Vada konstrukce je nedostatek konstrukce způsobený chybným návrhem nebo provedením [2].

Vada zjevná – za zjevnou vadu je možno považovat takovou, jejíž existence je kupujícím, popř. objednateli, zřejmá na pohled, případně taková vada, kterou lze zjistit běžně prováděnými zkouškami, za zjevnou vadu nelze považovat tu vadu, jejíž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. vadu, která se typicky může v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla [15].

Vada skrytá – za skrytou vadu lze považovat tu vadu, jejíž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. vadu, která se typicky může v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla [15].

Porucha – je jev spočívající v ukončení provozuschopného stavu objektu [9], porucha konstrukce je změna konstrukce proti původnímu stavu, která zhoršuje její spolehlivost [2].

Porucha zjevná – za zjevnou poruchu je možno považovat takovou, jejíž existence je kupujícím, popř. objednateli, zřejmá na pohled, případně taková porucha, kterou lze zjistit běžně prováděnými zkouškami, za zjevnou poruchu nelze považovat takovou poruchu, jejíž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží

nebo díla, popř. poruchu, která se typicky může v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla [15].

Porucha skrytá – za skrytou poruchu lze považovat tu poruchu, jejíž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. poruchu, která se typicky může v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla [15].

Stáří stavby – počítáme jako rozdíl letopočtů roku posouzení a roku vzniku stavby. [18]

Životnost – životností staveb rozumíme dobu, jenž uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba (tedy nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v rocích. V literatuře ev. předpisech jsou používány i pojmy: předpokládaná životnost, zbytková životnost, objektivní životnost stavby, ekonomická životnost. [18]

Předpokládaná životnost – celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, pravděpodobná životnost (trvání) stavby, doba trvání stavby, délka života stavby; tyto pojmy jsou obsahově totožné s životností. [18]

Opotřebení – je pojem, který vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje. Opotřebení – (též znehodnocení, někdy je používán termín amortizace; není však totožné s amortizací účetní, s odpisy, ve starší literatuře sešlost stavby ap.). Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech (je výslovně uvedeno) jen poměrnou hodnotou z jedné (např. opotřebení 20 % je poměrnou hodnotou vyjádřeno jako 0,20). [18]

Běžné opotřebení – je opotřebení odpovídající obvyklému užívání a údržbě stavby, přičemž údržba je souhrn všech činností prováděných během životnosti konstrukcí stavby pro zachování jejich funkce, souhrn všech technických a organizačních opatření zaměřených na udržování nebo obnovování provozuschopného stavu objektu. [11]

8 NEJČASTĚJŠÍ ÚKOLY ZNALCE V OBLASTI TÉTO PROBLEMATIKY

Budeme-li se dále soustředit na oblast vypracovávání znaleckých posudků v soudních sporech ve věci uplatnění slevy z ceny již zakoupené starší nemovité věci z důvodu dodatečně zjištěných vad a poruch stavby, pak se často setkáme s úkoly znalce odpovědět na otázky z oblasti stavebně-technického stavu, nákladů na opravu a ceny zakoupené nemovité věci, jako jsou například, stanovit a určit:

- zda předmětné nemovité věci vykazovaly ke dni převzetí nemovité věci, kupujícím (žalobcem) vady, které kupující (žalobce) vytkl prodávajícímu (žalovanému) po koupi přípisem,
- jaké náklady musí kupující (žalobce) vynaložit na odstranění předmětných vad,
- zda vady mají původ v běžném opotřebení nemovité věci, nebo v jiných příčinách,
- zda a které z vad měly svůj původ ve stáří a opotřebení objektu,
- zda toto opotřebení s ohledem na životnost jednotlivých stavebních prvků bylo běžné či nikoliv,
- zda nemovité věci byly (ke dni převzetí) způsobilé k užívání a k účelu, pro který byly určeny (např. bydlení),
- posoudit stav elektrických, plynových a jiných zařízení z hlediska bezpečnosti práce a ochrany zdraví,

- zda lze u zjištěných vad stanovit vady zjevné a vady skryté,
- cenu nemovitých věcí (všech, které byly předmětem koupě) ke dni prodeje, a to jak cenu určenou dle cenového předpisu, tak cenu obvyklou.

U vleklejších soudních sporů bývá často úkolem znalce vyjádřit se i ke znaleckým posudkům, založeným ve spise a k jejich případným doplněním.

9 K UPLATNĚNÍ VAD NEMOVITÉ VĚCI KUPUJÍCÍM (ŽALOBCEM)

V případě soudních sporů ve věci uplatnění slevy z ceny již zakoupené starší nemovité věci z důvodu dodatečně zjištěných vad a poruch stavby, kde vystupuje kupující jako žalobce a prodávající jako žalovaný se pak často setkáme s následujícími argumenty jednotlivých stran:

Na straně kupujícího (žalobce):

- v inzerci byl stav budovy ke dni prodeje označen jako velmi dobrý,
- v kupní smlouvě byl žalovaný ujištěn o tom, že nemovité věci jsou způsobilé k užívání k účelům, k nimž jsou určeny,
- při běžné prohlídce provedené před podpisem kupní smlouvy nebyly vady či poruchy zjevné.

Na straně prodávajícího (žalovaného):

- žalovaný informoval žalobce o stáří budovy a skutečnosti, že údržba budovy byla v posledních letech zanedbaná,
- žalobce byl seznámen se skutečností, že dle předloženého znaleckého posudku (o ceně nemovitosti) je míra opotřebení např. 70 a více %,
- z žalobci před koupí předloženého znaleckého posudku vyplývá, že řada vytýkaných vad může mít svůj původ právě ve stáří a opotřebení nemovitosti,
- žalobci před koupí předložený znalecký posudek obsahuje popis nemovité věci včetně konstrukčního řešení, vybavení a je zde konstatováno, že technický stav odpovídá stáří a zanedbané údržbě v posledních letech,
- dohodnutá kupní cena odpovídala zhoršenému stavebně technickému stavu a stáří stavby uvedeným v žalobci před koupí předloženém znaleckém posudku,
- prodávající umožnil kupujícímu před koupí prohlídku celé nemovité věci, ten této možnosti využil a za přítomnosti svého konzultanta také provedl.

10 MOŽNÝ PŘÍSTUP ZNALCE K ŘEŠENÍ ZADANÉHO ÚKOLU

Po seznámení se s obsahem spisu, se všemi předchozími znaleckými posudky, s úkoly uvedenými v usnesení, po provedení podrobného místního šetření a po důkladném zvážení obsahu a rozsahu zadaných úkolů se může rozhodnout zpracovatel znaleckého posudku v zájmu přehlednosti řešit posudkovou část např. pomocí tabulek. Na základě žalobcem vytknutých vad a poruch objektu (v jednom znaleckém posudku až 64) lze pak sestavit souhrnný seznam jednotlivých vytčených vad a poruch, které mohou být ve znaleckém posudku pro přehlednost vedeny pod konkrétními čísly (1 až 64). Při sestavování tohoto souhrnného seznamu se pak zpracovatel znaleckého posudku může řídit např. těmito pravidly:

- zachovat členění vytknutých vad zavedené v 1. přípisu žalobce,

- do předchozího členění zpracovat vady vytknuté ve 2. přípisu žalobce,
- pro jednotlivé vytknuté vady vytvořit samostatné tabulky tak, aby obsahovaly odpovědi na jednotlivé otázky (úkoly) zadané v usnesení, jako jsou např. úkoly výše uvedené,
- tabulky pro všechny vytknuté vady sestavit tak, aby měly shodnou např. následující strukturu:

Příklad vyplněné tabulky pro jednu konkrétní vadu nebo poruchu a úkoly výše uvedené.

11	Název vytknuté vady / poruchy	31 – průhyb stropní konstrukce je větší než 200 mm, což značí, že limitní hodnota průhybu je překročena o více jak 400 %	
22	Výskyt v objektu dle přípisů	RD, 1.NP, spojovací krček.	
33	Stav zjištěný při místním šetření	Stropní konstrukce (ŽB monolitická deska) nad prostorem spojovacího krčku (pod terasou) mezi vnitřní garáží a místností dílny dle dostupných informací vznikla přibližně kolem roku 1925. Dle odborného posudku ze dne 23. 11. 2009, který v této věci vypracoval doc. Ing. X. Y., Ph.D. byl laserovým zaměřením ve středu rozpětí zjištěn masivní průhyb dané stropní konstrukce více jak 200 mm.	
44	Odkaz na fotodokumentaci	Příloha č. 10 – pořízená znalcem	Strana 12
		Příloha č. 4 – dodaná žalobcem	-
55	Stáří (roky)	84	
66	Předpokládaná životnost při běžné údržbě (roků)	80 - 200	
77	Opotřebení běžné či nikoliv	Převážně běžné opotřebení.	
88	Jedná se o vadu či poruchu	Porucha.	
99	Vada či porucha zjevná / skrytá	Zjevná.	
110	Původ vady nebo poruchy (stáří – běžné opotřebení / jiné příčiny)	Stáří – převážně běžné opotřebení, částečně pak také výrazné deformace (průhyb) nosné železobetonové stropní konstrukce spojovacího krčku souvisí se stavebními úpravami terasy z horního exteriérového líce, kdy byla konstrukce nevhodně přitížena.	
111	Popis způsobu odstranění	-	
112	Zahrnuto ve výpočtu nákladů na odstranění	Ne.	
113	Vyjádření znalce	Jedná se o poruchu zjevnou. Dle odborného posudku ze dne 23.11. 2009 a dodatečného vyjádření ze dne 16. 11. 2012, které v této věci vypracoval doc. Ing. X. Y., Ph.D. odpovídá kvalita provedení železobetonové stropní konstrukce technologickým i konstrukčním možnostem období vzniku (1925). Z hlediska tehdejších požadavků se jednalo o beton průměrné kvality aplikovatelný do nosných železobetonových konstrukcí. Náklady na	

	opravu nejsou zahrnuty ve výpočtu nákladů na odstranění.
--	--

Ve výše uvedených tabulkách mohou být v řádku č. 12 jako náklady zahrnuté ve výpočtu nákladů na odstranění uváděny jen např. níže uvedené náklady, které odsouhlasil v konkrétním případě příslušný soud na základě žádosti znalce, cituji:

„jaké náklady musí žalobce vynaložit na odstranění těch z předmětných vad, které znalec ve svém znaleckém posudku vyhodnotí jako vady skryté, vady, které nemají původ v běžném opotřebení, ale v jiných příčinách, vady, které nemají původ ve stáří a běžném opotřebení objektu s ohledem na životnost jednotlivých stavebních prvků.“

11 ZÁVĚR

Vzhledem k počtu žalobcem vytknutých vad a poruch objektu (v jednom znaleckém posudku až 64) se zpracovatel znaleckého posudku v zájmu přehlednosti rozhodl řešit posudkovou část pomocí tabulek. Systematický přístup znalce při sestavení souhrnného seznamu jednotlivých vytčených vad a poruch, jejich vedení ve znaleckém posudku pro přehlednost pod konkrétními čísly (1 až 64) i vytvoření jednotné formy tabulky, kde se nachází odpovědi na jednotlivé otázky (úkoly) zadané usnesením se znalci osvědčily. Použitý systematický přístup znalce a řízení se výše uvedenými pravidly se znalci osvědčily i při zpracovávání dalších znaleckých posudků a to nejen v oblasti soudních sporů ve věci uplatnění slevy z ceny již zakoupené starší nemovité věci z důvodu dodatečně zjištěných vad a poruch stavby, ale i ve věci uplatnění slevy z ceny nově postavené nemovité věci z důvodu dodatečně zjištěných vad a poruch stavby.

12 LITERATURA

Předpisy (zákony, vyhlášky, rozhodnutí soudu, znalecké posudky)

- [1] ČSN 73 4301 – *Obytné budovy*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1989.
- [2] ČSN 73 0038 – *Navrhování a posuzování stavebních konstrukcí při přestavbách*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1986.
- [3] ČSN 73 3450 – *Obklady keramické a skleněné*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1979.
- [4] ČSN 73 1001 – *Základová půda pod plošnými základy*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1966.
- [5] ČSN 74 4505 – *Podlahy – základní ustanovení*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1961.
- [6] ČSN 73 4108 – *Šatny, umývárny a záchody*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1971.
- [7] ČSN 1150-1944 – *Základová půda, pilotové základy a braní vzorků zemin*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1944 a ČSN 73 0031, *Spolehlivost stavebních konstrukcí a základových púd. Základní ustanovení pro výpočet*, Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1988.
- [8] ČSN 01 0113 – *Jakost výrobků a všeobecné pojmy*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1986.
- [9] ČSN 01 0102 – *Jevy a činnosti*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1981.
- [10] ČSN 01 0102 – *Poruchy*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1981.

-
- [11] ČSN 01 0660 *Opravy a údržba*. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1987.
- [12] ČSN EN ISO 9000 – *Systémy managementu kvality – Základní principy a slovník*. Praha: Český normalizační institut, 2006.
- [13] Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 199/2014 Sb.
- [14] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (v platném znění k datu ocenění)
- [15] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 1387/2005
- [16] Revizní znalecký posudek C 1426, ÚSI VUT v Brně, Brno, 2012.

Ostatní literatura

- [17] BLAICH, J. *Poruchy staveb*. Jaga group s.r.o., 1. české vydání, Bratislava, 2001, ISBN 80-88905-50-8.
- [18] BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0.
- [19] BRADÁČ, A. SCHOLZOVÁ, V. KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2009*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, ISBN 978-80-7204-615-7.
- [20] BRADÁČ, A. *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 1998.
- [21] BRADÁČ, A. *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 1998.
- [22] JAREŠ, J. LICHTENBERGOVÁ, A. *Právní úprava technických požadavků na stavební výrobky*. Praha: Nakladatelství ARCH, 2004, ISBN 80-86165-87-6.
- [23] KOLEKTIV AUTORŮ. *Opotřebenění nemovitostí ve vztahu k jejich oceňování*. Ostrava: Dům techniky ČSVTS, 1987.
- [24] KRATOCHVILOVÁ, L. JUŽEK, M. KEIM, L. *České technické normy ve výstavbě*. Praha: ČKAIT, 2002, ISBN 80-86364-57-7.
- [25] MATĚJKA, V., MOKRÝ J. a kol. *Slovník pojmů ve výstavbě*. Praha: ČSSI, 1995.
- [26] MATĚJKA, V. MOKRÝ, J. a kol. *Slovník pojmů ve výstavbě - doporučený standard metodická řada*. Praha: ČKAIT, 2000, ISBN 80-86364-08-9.
- [27] MAKÝŠ, O. *Technologie renovace budov, poruchy a rekonstrukce staveb*, Jaga group s.r.o., Bratislava, 2004, ISBN 80-8076-006-3.
- [28] MENCL, V. *Stavebně technické průzkumy*. Praha: ČKAIT, 2012, ISBN 978-80-87438-27-5.
- [29] VOZAB, J. *Bezpečnost práce při výstavbě*. Praha: ČKAIT, 1999.
- [30] MATHAUSOVÁ, Z. *Hygienické předpisy ve výstavbě*. Praha: ČKAIT, 2010, ISBN 978-80-87438-07-7.
- [31] NEUFERT, E. *Bau-entwurfslehre*. Berlín: Bauwelt-Verlag, 1936.
- [32] PUME, D., ČERMÁK, F. a kol. *Průzkumy a opravy stavebních konstrukcí*, ABF nadace pro rozvoj architektury a stavitelství, Praha, 1993.

- [33] VLČEK, M., MOUDRÝ, I., NOVOTNÝ, M., BENEŠ, P., MACEKOVÁ, V. *Poruchy a rekonstrukce staveb*, ERA group, spol. s r. o., Brno, 2006, ISBN 80-73366-073-3.
- [34] MENCL, V. *Stavebně technické průzkumy*, ČKAIT, Praha, 2012, ISBN 978-80-87438-27-5.

¹ ŠMAHEL Milan, Ing., Ph.D. ÚSI VUT v Brně, Údolní 244/53, 602 00 Brno, 541 146 030, milan.smahel@usi.vutbr.cz