



**JUDr. Michal Novák**  
advokát & insolvenční správce

Tyršova 231, 570 01 Litomyšl  
tel. +420 464 608 560  
kancelar@advins.cz

Sp.zn.: 1111

**V Litomyšli dne 20.11.2024**

Bytové družstvo PAVLOVKA,  
družstvo  
IČ: 064 20 478  
Klíny 2035/85  
615 00 Brno

**Věc: právní rozbor – instalace venkovních žaluzií**

Dne 20.11.2024 se na naši advokátní kancelář obrátil p. Martin Rohal, předseda Bytového družstva PAVLOVKA, družstvo, s dotazem, kdo nese odpovědnost za případné škody způsobené v návaznosti na instalaci venkovních žaluzií či rolet, zejména na oknech, které jsou ve vlastnictví družstva. Předseda dále předložil zápis z jednání členské schůze ze dne 07.11.2024, ve kterém v bodě 4. družstvo schválilo možnost instalace exteriérových žaluzií (rolet) s tím, že do každý majitel bytu nebo družstevního podílu si je může do budoucna bez dalšího schválení družstva nechat instalovat na své náklady a na vlastní odpovědnost.

V rámci položeného dotazu je z právního hlediska nutné odlišovat mezi odpovědností za vady, případně zárukou za jakost, jakožto vztahu mezi objednatelem a dodavatelem v rámci smlouvy o dílo (dodání a instalace žaluzií (rolet)) od nároků souvisejících s náhradou vzniklé škody.

Ve vztahu dodání a instalace žaluzií (rolet) budou smluvními stranami jednotliví vlastníci družstevních podílů, který uzavřou smlouvu s dodavatelskou společností. Objednatelem nebude družstvo a nebude tedy ani smluvní stranou. Zde by si vlastníci měli dohodnout s dodavatelkou společností podmínky pro dodání a instalaci žaluzií (rolet) včetně toho, kdo nese odpovědnost za případné související vzniklé škody. Běžně by za tyto škody měl odpovídat dodavatel jakožto odborný subjekt, který by měl být i schopen posoudit, zda jeho činnost nepovede k nějakým škodám, kdy by si měl od vlastníka vyžádat i případné informace, které budou s jeho činnostmi souviset (např. parametry okna, pokyny od výrobce okna co do možností zásahu do něj apod.), a bývá za tímto účelem i pojištěn. Pokud tedy vznikne škoda při dodání žaluzií (rolet), za tuto by měli nést odpovědnost primárně vlastníci a dodavatelský subjekt, kdy konečná odpovědnost tedy bude vyplývat zejména z jejich smluvního vztahu.

V této části ještě upozorňuji, že lze očekávat, že dodavatel oken bude mít ve svých podmínkách výlukou odpovědnosti za to, že bude do oken jakkoliv zasahováno, a to např. též instalací žaluzií, kdy by bylo vrtáno do rámu okna apod. Nelze proto očekávat, že by bylo možné požadovat po dodavateli oken jejich opravu po těchto činnostech na jeho náklady, nicméně je možné, že podmínky dodavatele jsou odlišné.

Vztah družstva k jednotlivým vlastníkům je založen na tom, že okna jsou ve vlastnictví družstva a dle sdělení předsedy družstvo má nést družstvo náklady na jejich nutnou opravu a výměnu. Tato odpovědnost a povinnost družstva je de facto objektivní, ale dle názoru advokáta je limitována tím, pokud by konkrétní škoda vznikla v důsledku skutečností, za které by nesl odpovědnost někdo jiný než družstvo. Jinými slovy, pokud škoda vznikne v důsledku jednání konkrétní osoby, tato osoba by měla takovou škodu nahradit družstvu, případně zajistit na své náklady uvedení v původní stav (odstranění škody). Pokud by tedy v příčinné souvislosti s dodáním a instalací žaluzií (rolet) došlo k nějaké škodě zejm. na oknech či fasádě, osoba, která si tyto činnosti objednala, by za to měla

nést odpovědnost a zajistit opravu či náhradu nákladů na odstranění škody, a následně by tato osoba mohla řešit případné přenesení odpovědnosti na dodavatelskou společnost dle jejich smluvního vztahu. Naopak, pokud by škoda na oknech či fasádě nevznikla v důsledku těchto činností, ale spíše z objektivních příčin (změny teplot apod.), náklady na odstranění těchto vad by mělo nést družstvo, protože by neexistovala příčinná souvislost mezi vznikem škody a jednáním jiné osoby. Je pravděpodobné, že družstvo může být na takto vzniklé objektivní škody pojištěno.

Výše popsaná odpovědnost platí nejen k okamžiku realizace konkrétní činnosti, ale i do budoucna. S plynutím času bude obtížnější prokázat případnou příčinnou souvislost mezi dodáním a instalací žaluzií (rolet) a vznikem škody v budoucnu. Vždy bude nutno zkoumat, z jakých důvodů škoda vznikla, což dokáže posoudit primárně odborník v dané oblasti, např. znalec v oblasti oken a jiných stavebních prvků.

V praxi lze nalézt i případy možného snížení či zbavení povinnosti k náhradě škody např. v důsledku toho, že škoda vznikla i z jiných příčin, nejen z důvodu té které konkrétní činnosti. Např. již existující skryté vady okna, které by se do té doby zatím neprojevíly, a pokud by neexistovaly tyto skryté vady, ke škodě by při tomto způsobu instalace nedošlo.

Lze tedy doporučit, aby vlastníci družstevních podílů (objednavatelé instalací žaluzií (rolet)) zvážili obsah jejich smluvních ujednání s dodavatelskou společností, a součástí smlouvy byl nejen podrobný popis požadovaného technického řešení, u kterého by neměl hrozit vznik nežádoucích škod, ale i úprava odpovědnosti za škody způsobené v rámci těchto činností. Vlastníci by měli při převzetí díla, tj. provedených externích žaluzií (rolet), důsledně prověřit a do předávacího protokolu uvést, zda dílo bylo z jejich pohledu provedeno řádně nebo existují jakékoliv podezření na vady díla či vady související s realizací díla, které by mohly zapříčinit vznik budoucích škod na majetku vlastníků či na majetku družstva. Pokud nejsou některé zjiřitelné vady uvedeny v předávacím protokole, je obtížné tyto tvrdit a prokazovat později. Vlastníkům lze doporučit ověřit, zda je dodavatelská společnost pojištěna na případné vzniklé škody, případně s jakým limitem.

Závěrem uvádím, že shora uvedené závěry obsažené v právním rozboru vychází pouze z mých odborných názorů na danou problematiku, vzhledem k poskytnutým podkladům a informacím, za použití právních předpisů, judikatury soudů České republiky a doktrinárních závěrů k této problematice. Předmětný právní rozbor neurčuje ani nemůže určovat případné závěry soudních rozhodnutí v této věci.

V případě doplňujících dotazů jsem Vám k dispozici.

O tomto podávám zprávu a jsem s pozdravem

**JUDr. Michal Novák**  
advokát  
Tyršova 231, 570 01 Litomyšl  
IČ: 034 33 650, DIČ: CZ2870419371E  
ČAK ev. č. 15831

---

JUDr. Michal Novák  
advokát