

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# K odstoupení od smlouvy z důvodu vadného provádění díla

„Kvalita“, s jakou jsou prováděny stavební práce, práce řemeslníků na různých rekonstrukcích bytů a staveb, obkladačů a podobně, mnohdy dovedou objednatele k tomu, že žádá okamžité ukončení prací, případně zhotoviteli na místo provádění díla jednoduše znemožní přístup. Má na to ale právo? Případně za jakých podmínek. A co potom? Na to se pokusím odpovědět v tomto článku.

U rozsáhlejších staveb pravidelně práva a povinnosti smluvních stran v tomto směru podrobně upravuje uzavřená smlouva o dílo, jsou svolávány kontrolní dny, investor má na stavbě svůj dozor a k dispozici právníky, na které se může kdykoliv obrátit. V případech, kdy jde o různé dílčí práce, rekonstrukce a podobně, jak je naznačeno v úvodu, objednávané jednotlivci či drobnými podnikateli, často ani písemná smlouva o dílo neexistuje a objednatelé nemají o svých právech a povinnostech dostatečné povědomí. Pokud práva a povinnosti smluvních stran týkající se kontroly provádění díla a práva objednatele od smlouvy odstoupit včetně následného vypořádání nebyla mezi smluvními stranami žádným způsobem dohodnuta, je třeba vyjít z příslušných ustanovení zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“).

## I. Právo objednatele odstoupit od smlouvy

Jak bylo uvedeno výše, v tomto článku se budu zabývat zejména situací, kdy objednatel již v průběhu provádění díla zjistí, že zhotovitel provádí dílo vadně (v rozporu s povinností provádět dílo s potřebnou péčí či přímo v rozporu s tím, co bylo výslovně ujednáno), a objednateli je ze všech okolností zřejmé, že není v možnostech a schopnostech zhotovitele dílo řádně dokončit.

V první řadě je třeba si vyjasnit, že zákon objednateli účinné prostředky k řešení výše popsané situace dává, nejedná se však o práva objednatele z vadného plnění (§ 2615 a násl. OZ). Jak uvedl Nejvyšší soud např. ve svém rozsudku ze dne 23. 6. 2004, sp. zn. 29 Odo 1067/2003: **„Předpokladem vzniku odpovědnosti zhotovitele za vady díla je předání díla objednateli. Oprávnění objednatele dožadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem, není právem z odpovědnosti za vady.“** Tyto závěry se plně aplikují i na právní úpravu obsaženou v (novém) občanském zákoníku. Spíše na jiné situace také míří právo objednatele udělovat zhotoviteli za určitých okolností pokyny (příkazy) týkající se způsobu provádění díla (k tomu § 2592 OZ stanoví: *„Zhotovitel postupuje při provádění díla samostatně. Příkazy objednatele ohledně způsobu provádění díla je zhotovitel vázán, jen plyne-li to ze zvyklostí, anebo bylo-li to ujednáno.“*)

Klíčem je ustanovení § 2593 občanského zákoníku, jež zní: **„Objednatel má právo kontrolovat provádění díla. Zjistí-li, že zhotovitel porušuje svou povinnost, může požadovat, aby zhotovitel zajistil nápravu a prováděl dílo řádným způsobem. Neučiní-li tak zhotovitel ani v přiměřené době, může objednatel odstoupit od smlouvy, vedl-li by postup zhotovitele nepochybně k podstatnému porušení smlouvy.“**

K prvnímu dotazu z úvodního odstavce je tedy třeba zdůraznit, že **objednatel musí dát zhotoviteli**

**VŽDY možnost, aby zajistil nápravu v přiměřené době.** Pro případ, že by objednatel následně hodlal od smlouvy odstoupit a vznikl spor o to, zda bylo toto odstoupení platné, musí být objednatel schopen doložit, že nejprve vyzval zhotovitele k zajištění nápravy.

Pokud jde o druhou větu citovaného ustanovení, menší problém bude zřejmě činit odpověď na otázku, co je „přiměřená doba“, byť ji v obecné rovině nelze zodpovědět lépe než, že přiměřenost této doby je třeba posuzovat vždy vzhledem k okolnostem konkrétního případu.

Větší potíže může činit vyhodnotit v konkrétním případě, zda *by postup zhotovitele nepochybně vedl k podstatnému porušení smlouvy*. Ponecháme-li stranou skutečnost, že samotným předpokladem aplikace ust. § 2593 občanského zákoníku je to, že zhotovitel již porušuje svou povinnost, přičemž není důvod, aby již toto porušení povinnosti nemohlo být dle obecných ustanovení občanského zákoníku (viz níže) vyhodnoceno jako podstatné, Štenglová k tomu (v kontextu pojednání o odpovědnosti zhotovitele za vady díla) příležitostně uvádí: *„V této souvislosti je třeba upozornit na to, že v případě podle § 2593 ObčZ není důvodem odstoupení vadné plnění, ale je jím **budoucí vadné plnění.**“*<sup>[1]</sup> (Ve výše naznačených případech by šlo často spíše o „hypotetické“ budoucí vadné plnění, neboť v případě vad zjevných by objednateli nevznikla povinnost dílo převzít.) Samo vadné plnění pak může představovat „podstatné“ či „nepodstatné“ porušení smlouvy (§ 2615 odst. 2 ve spojení s § 2106, resp. § 2107 OZ), přičemž v případě „podstatné vady“ je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit bez dalšího. Jinými slovy, postup zhotovitele vede k podstatnému porušení smlouvy, pokud by dílo, bez zásahu objednatele a za předpokladu, že by jej převzal, mělo vady představující podstatné porušení smlouvy.

Výše podané zde uvádím proto, že, jak vidno, výklady či judikatura stran toho, co lze považovat za podstatnou vadu díla, jsou relevantní i v nyní řešené situaci byť, jak jsme si vysvětlili, se nejedná o uplatnění práv z vadného plnění. Příliš nás to však neposouvá při zodpovězení otázky, co je „podstatným porušením smlouvy“. Na to dává odpověď (leč opět dosti obecnou) ustanovení § 2002 občanského zákoníku, které představuje obecnou právní úpravu vůči ust. § 2593.

Ustanovení § 2002 odst. 1 občanského zákoníku stanoví: *„Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. **Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.**“*

Bližší „vodítka“ k posouzení toho, zda by v konkrétním, řešeném případě vedl postup zhotovitele k podstatnému porušení smlouvy ve výše uvedeném smyslu, pak bude třeba hledat zejména v judikatuře. V rámci tématu tohoto článku lze pro konkrétnější představu citovat zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 23 Cdo 1991/2008 : *„Nesjednají-li si strany ve smlouvě kritéria pro určení, kdy se jedná o podstatné a nepodstatné porušení smlouvy, je pro toto posouzení obvykle určující rozsah a charakter vad. V posuzovaném případě **ze znaleckých posudků vyplynulo, že podlahy jsou vadné z 80 %, nevyhovují z hygienického hlediska, vlasy po rozestoupení mají ostré hrany, tmel ve spárách je vydrolený, podlaha je nebezpečná pro děti** apod. Dospěl-li odvolací soud za uvedeného skutkového stavu k závěru, že tím byla předmětná smlouva o výstavbě porušena podstatným způsobem, je tento závěr s ohledem na rozsah a charakter (povahu) vad správný.“*<sup>[2]</sup>

Jak je ve výše citovaném rozhodnutí naznačeno, k úspěšnému prokázání oprávněnosti odstoupení od smlouvy objednatelem, jakož i k náležitému vypořádání smluvních stran po odstoupení od smlouvy, bude v mnoha případech, vedle např. podrobné fotodokumentace, potřebný i znalecký posudek.

## II. Vypořádání po odstoupení od smlouvy

Nejprve se krátce zastavme u varianty, kdy objednatel od smlouvy odstoupí neplatně. V takovém případě práva a povinnosti smluvních stran ze smlouvy o dílo nadále trvají. Zhotovitel je tedy nadále povinen dílo provést a objednatel je povinen poskytnout mu k tomu potřebnou součinnost, dílo převzít a zaplatit cenu za dílo. V praxi však často k dokončení a předání díla nedojde z důvodů na straně objednatele. Neposkytne-li objednatel zhotoviteli k provedení díla nutnou součinnost ani v přiměřené lhůtě určené zhotovitelem, je po předchozím upozornění objednatele zhotovitelem na tuto možnost, od smlouvy oprávněn odstoupit zhotovitel (§ 2591 OZ). Častěji ale zřejmě dojde k tomu, že objednatel provedení díla zhotovitelem zmaří - nechá „vady“ odstranit a dílo dokončit třetí osobou. Pro oba tyto případy upravuje způsob vyrovnání mezi objednatelem a zhotovitelem ustanovení § 2613 OZ: **„Zmaří-li objednatel provedení díla z důvodu, za nějž odpovídá, náleží zhotoviteli cena za dílo snížená o to, co zhotovitel neprovedením díla ušetřil.“**<sup>[3]</sup>

Jiný způsob vyrovnání platí v případě platného odstoupení od smlouvy objednatelem z důvodu porušení povinnosti zhotovitele.

Co se týká účinků odstoupení od smlouvy, platí podle ust. § 2004 občanského zákoníku následující: *„(1) Odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku. (2) Plnil-li dlužník zčásti, může věřitel od smlouvy odstoupit jen ohledně nesplněného zbytku plnění. Nemá-li však částečné plnění pro věřitele význam, může věřitel od smlouvy odstoupit ohledně celého plnění.“*

Na případy odstoupení od smlouvy o dílo z důvodu vadného plnění či „budoucího vadného plnění“ se nicméně zdá být i nadále aplikovatelná judikatura k dřívějšímu obchodnímu zákoníku<sup>[4]</sup>, (byť ten oproti současnému občanskému zákoníku vycházel z účinků odstoupení od smlouvy „ex nunc“).

Tak v rozsudku ze dne 30. 7. 2012, sp. zn. 23 Cdo 4560/2010, Nejvyšší soud uvedl: *„Nebylo-li ve smlouvě o dílo sjednáno plnění po částech, je objednatel oprávněn odstoupit od celé smlouvy o dílo, nikoliv jen od vadně provedené části díla.“* Dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2011, sp. zn. 32 Cdo 4778/2010: *„Není správný závěr, že účinky odstoupení se vztahují jen na tu část závazku, která dosud nezanikla splněním (protože na ni nebylo plněno řádně). Odstoupení se týká též těch závazků, které byly v době účinnosti odstoupení již splněny. Ustanovení zakládající povinnost stran vrátit si plnění poskytnutá před odstoupením od smlouvy by nemělo smysl, kdyby se odstoupení týkalo jen těch závazků, popřípadě té jejich části, na kterou nebylo před odstoupením plněno. Zanikla-li v dané věci v důsledku odstoupení smlouva o dílo, zanikl též závazek objednatele zaplatit zhotoviteli cenu díla v této smlouvě dohodnutou. Neobstojí závěr soudu, že zhotoviteli náleží část dohodnuté ceny připadající na tu část díla, jež byla provedena řádně.“*<sup>[5]</sup>

Tomuto výkladu zřejmě odpovídá i ust. § 2602 OZ o vypořádání v případě zmaření díla z důvodu, za nějž zhotovitel odpovídá, kde se hovoří o „bezdůvodném obohacení“, nikoliv o „ceně díla“. (Zhotovitel zčásti plnil, a bylo tak by možné uvažovat o tom, že by měl mít tedy nárok na adekvátní část sjednané ceny díla, nicméně zákon vychází z toho, že smlouva jako celek zanikla, a tudíž již nelze uvažovat o sjednané ceně díla, ale toliko o bezdůvodném obohacení.)

Na samotné finanční vypořádání mezi smluvními stranami nemusí mít nicméně účinky odstoupení od smlouvy v současnosti podstatnější vliv, neboť občanský zákoník přinesl některá nová pravidla týkající se vypořádání bezdůvodného obohacení.

Bylo-li plněno na základě smlouvy, která později zanikla odstoupením, vzniklo na straně toho, kdo plnění přijal (často obou stran), **bezdůvodné obohacení** z právního důvodu, který odpadl (§ 2991 odst. 2 OZ). Obecně pak podle ust. § 2999 odst. 1 platí, že *není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.* (V takové situaci bude i obohacený objednatel v případech nastíněných výše, kdy předmětem díla je od počátku stavba ve vlastnictví objednatele a případné věci dodané zhotovitelem se stávají její součástí.)

Novinkou oproti dřívější právní úpravě je však ustanovení odst. 2, které má vypořádání mezi stranami v některých případech zjednodušit, a které zní: „**Plnil-li ochuzený za úplaty, poskytne se náhrada ve výši této úplaty; to neplatí, zakládá-li výše úplaty důvod neplatnosti smlouvy nebo důvod pro zrušení závazku, anebo byla-li výše úplaty takovým důvodem podstatně ovlivněna.**“

Otázkou může být zda, a případně nakolik, lze ustanovení § 2999 odst. 2 aplikovat v případě „vadného plnění“. V tomto směru lze zřejmě souhlasit se závěry, které se objevují v odborné literatuře, kdy např. autoři komentáře k občanskému zákoníku nakl. C. H. Beck uvádějí: „*Ustanovení se ale bezesbytku aplikuje, jen pokud plnění odpovídá obsahu smlouvy. Jde-li například o plnění vadné, pak se náhrada snižuje. Otázkou je, zda se v důsledku vady vůbec vyloučí použití komentovaného § 2999 odst. 2 (a uplatní se kritérium obvyklé ceny ve smyslu § 2999 odst. 1), anebo zda se sjednaná cena sníží o procento vyjadřující nižší hodnotu předmětu bezdůvodného obohacení způsobenou vadami. Pokud by se jednalo jen o vadu nepodstatnou, uplatní se druhé hledisko; zvláště by bylo pochybné vyloučit aplikaci § 2999 odst. 2 jen kvůli „drobnému škrábnutí“, je-li smlouva neplatná nebo byl-li závazek z ní zrušen z důvodu, který s vadou nesouvisí.*“[\[6\]](#)

Nutno ovšem říci, že v případech nastíněných v úvodu tohoto článku často objednatel nebude trápit to, že by na jeho straně došlo k jakémukoliv bezdůvodnému obohacení, ale spíše skutečnost, že mu vzniknou dodatečné náklady na odstranění „vad“ a dokončení díla jiným zhotovitelem. Reálně dojde spíše ke znehodnocení jeho nemovitosti.

Zanikla-li smlouva o dílo, pak zpravidla nebude objednateli nic bránit v tom, aby se mohl úspěšně domoci po zhotoviteli náhrady škody, kterou může představovat nejen samotné znehodnocení věci, ale také náklady na uvedení věci do původního stavu (§ 2969 odst. 1 OZ), případně i zvýšené náklady na provedení díla třetí osobou oproti ceně, za kterou měl dílo provést původní zhotovitel. Objednatel přitom nemusí čekat, až náklady na „odstranění vad“ skutečně vynaloží (ke „zmenšení jeho majetku“ již došlo, srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2007, sp. zn. 32 Cdo 2926/2007), vyčíslit je lze opět zejména znaleckým posudkem.

Jak vidno náležité vypořádání bývalých smluvních stran po odstoupení smlouvy o dílo – ale i obecně, zanikne-li smlouva o dílo jinak než splněním – může v praxi přinášet řadu potíží, k jejichž řešení bude vedle právníků často nezbytné povolat také znalce v příslušném oboru.

**Odstoupení od smlouvy o dílo by stále mělo být bráno jako krajní řešení i z důvodu možných komplikovaných budoucích sporů týkajících se náležitého vypořádání smluvních stran. I objednatelé zpravidla v praxi činí vše proto, aby bylo dílo co nejrychleji řádně dokončeno, a není v jejich zájmu práce přerušovat, hledat nového zhotovitele a pouštět se do vleklých sporů se zhotovitelem dosavadním. V některých konkrétních situacích se však objednateli důvodně nejeví jiné východisko jako reálné. V takovém případě by měl objednatel pamatovat na to, že 1) zhotovitel musí vždy dostat možnost zajistit v přiměřené době nápravu, 2) postup zhotovitele musí nepochybně vést k podstatnému porušení smlouvy a 3) splnění obou podmínek pro platné odstoupení od smlouvy by měl být objednatel schopen náležitě zdokumentovat.**

**Mgr. Viktor Kalabza,**  
advokát

Teplého 2786  
530 02 Pardubice

Tel.: +420 226 259 401  
e-mail: [pravnik@akkvb.cz](mailto:pravnik@akkvb.cz)

---

[1] ŠTENGLOVÁ Ivana. Odstoupení od smlouvy o dílo. Právní rozhledy. 2017, č. 1, s. 1-6.

[2] citováno dle ŠILHÁN Josef. § 2002 [Odstoupení při podstatném porušení]. In: HULMÁK Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1197.

[3] V případě děl, kdy vlastnické právo k předmětu díla nabývá zhotovitel nebo jej může v rámci vyrovnání nabýt, je, pokud jde vyrovnání při zmaření díla tou či onou stranou, relevantní zabývat se podrobněji také právní úpravou obsaženou v ust. § 2600-2603 OZ. Takových děl se však tento článek netýká.

[4] zákon č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[5] citováno dle ŠILHÁN Josef. § 2004 [Účinky odstoupení od smlouvy]. In: HULMÁK Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1205.

[6] PETROV Jan. § 2999 [Peněžitá náhrada]. In: HULMÁK Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1949.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)

- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)