

16. 2. 2023

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

Odpovědnost za vady jednotky

Při prodeji jednotky (bytové i nebytové) prodávající odpovídá za vady v zákonném režimu. Tato odpovědnost za vady se týká celého předmětu převodu, tj. vlastního bytu/nebytového prostoru včetně společných částí nemovité věci. V případě podnikatelsko-spotřebitelského prodeje se uplatní právní domněnka existence vad k okamžiku předání v případě projevu vady ve stanovené době, která byla nyní prodloužena velkou spotřebitelskou novelou.

Právní vymezení jednotky

Jednotka je zákonem č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění ("**Občanský zákoník**") v § 1159 definována jako nemovitá věc, která „zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.“ V souladu s tímto vymezením je neoddělitelnou součástí jednotky podíl na společných částech nemovité věci a v případě koupě jednotky se tak kupující stává současně vlastníkem podílu na společných částech nemovité věci.[\[1\]](#)

Odpovědnost prodávajícího za vady a uplatnění práv z vadného plnění kupujícím[\[2\]](#)

Pokud se v zákonné době od předání jednotky kupujícímu na jednotce vyskytne vada, která existovala již při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později, může kupující uplatnit právo z vadného plnění.[\[3\]](#)

Lhůta k uplatnění práv z vadného plnění běží každému kupujícímu jednotky v budově samostatně s ohledem na odlišnou dobu převzetí jednotky. Kupujícím nemůže svědčit právo z vadného plnění v době, kdy je vlastníkem stále prodávající.[\[4\]](#)

V rámci odpovědnosti prodávajícího za vady platná právní úprava nečiní rozdíl mezi vlastním bytem/nebytovým prostorem, který dosud nebyl nikým užíván, a společnými částmi, které prodávající již dříve předal k užívání ostatním kupujícím jednotek. V době pozdějšího prodeje tak jsou společné části již určitou dobu užívány ostatními uživateli budovy a mohou se na nich vyskytovat závady způsobené tímto užíváním.

Možná argumentace prodávajícího

Prodávající může v takové situaci argumentovat, že kupující nemá v určitých případech práva z vadného plnění, neboť se vůbec nejedná o vady v právním smyslu. Předně jde v souladu s § 2167 odst. 1 Občanského zákoníku[\[5\]](#) o případ, kdy kupující vadu sám způsobil (např. nevhodným zacházením). Za vadu dále nelze považovat opotřebení již používaných společných částí odpovídající míře jejich předchozího používání.[\[6\]](#)

Prodávající rovněž neodpovídá za zjevné vady, které musel kupující s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To ovšem neplatí, pokud ho prodávající výslovně ujistil, že věc je bez vad nebo vadu zastřel lstivě.[\[7\]](#)

Pokud vada vznikla až po předání společných částí kupujícímu, prodávající za ni neodpovídá. Je však nutno odlišovat situace, kdy závada vzniká po předání a kdy se pouze projeví po předání, ačkoliv existovala již při předání.

Právní domněnka jako ochrana spotřebitelů

Obecně kupující prokazuje existenci vady a to, že existovala již při přechodu nebezpečí škody na kupujícího. Avšak situaci, kdy je prodávající jednotky podnikatel a kupující spotřebitel[8], uplatní se zákonná právní domněnka existence vad k okamžiku předání v případě projevu vady ve stanovené době.[9] Tato doba byla nyní prodloužena zákonem č. 374/2022 Sb, kterým se mění zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ("**Spotřebitelská novela**"), který vstoupil v účinnost dne 6. ledna 2023.[10]

Podle této právní domněnky platí, že projeví-li se vada do dvou let od přechodu nebezpečí škody na kupujícího, má se za to, že vada existovala již při přechodu nebezpečí škody, ledaže to povaha vady vylučuje.[11]

V důsledku této právní úpravy spotřebitel nemusí prokazovat existenci vady k době převzetí, ale stačí mu prokázat, že se vada projevila, tj. fyzicky objevila během dvou let od převzetí. Důkazní břemeno je v tomto případě na straně prodávajícího jakožto profesionála, aby případně prokázal, že vada v okamžiku předání kupujícímu neexistovala.[12]

Shrnutí

Platná právní úprava v rámci odpovědnosti za vady nerozlišuje mezi dosud neužívaným vlastním bytem/nebytovým prostorem a společnými částmi, které jsou v době předání kupujícímu již určitou dobu užívány ostatními uživateli budovy. Lhůta k uplatnění práv z vadného plnění běží kupujícím samostatně v závislosti na době předání jednotek. Při nespotebitelské koupi prokazuje existenci vady k okamžiku předání kupující, avšak v rámci spotřebitelské koupě se uplatní právní domněnka, v důsledku které spotřebitel prokazuje pouze projevení vady v průběhu dvou let od převzetí.

JUDr. David Mašek, Ph.D.,
advokát, partner

JUDr. Monika Pechová,
advokátní koncipientka



Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271
e-mail: office@masekpartners.cz

[1] Definici společných částí vymezuje § 1160 Občanského zákoníku.

[2] Kromě zákonné odpovědnosti za vady může být ohledně vad sjednána rovněž záruka za jakost.

[3] Podle § 2100 Občanského zákoníku „Právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později. Právo kupujícího založí i později vzniklá vada, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti.“

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. listopadu 2017, sp. zn. 26 Cdo 3075/2016.

[5] Ačkoli Spotřebitelská novela zúžila věcnou působnost pododdílu o prodeji zboží spotřebiteli v Občanském zákoníku pouze na spotřebitelskou koupi hmotných movitých věcí, v souladu s § 2131 Občanského zákoníku se na smlouvu o koupi nemovitě věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.

[6] § 2167 odst. 2 Občanského zákoníku.

[7] § 2103 Občanského zákoníku.

[8] Tj. není podnikatelem vůbec anebo sice je podnikatelem, avšak při uzavření smlouvy je z okolností zřejmé, že se koupě netýká jeho podnikatelské činnosti.

[9] Před účinností Spotřebitelské novely byla tato doba stanovena na půl roku (§ 2161 odst. 2 Občanského zákoníku před účinností Spotřebitelské novely).

[10] Změny provedené Spotřebitelskou novelou se uplatní pouze na právní poměry vzniklé po nabytí účinnosti Spotřebitelské novely (viz přechodná ustanovení Spotřebitelské novely). Právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti Spotřebitelské novely, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti Spotřebitelské novely, se řídí ustanoveními Občanského zákoníku ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti Spotřebitelské novely.

[11] § 2129 odst. 3 Občanského zákoníku.

[12] Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, komentář k § 2161 odst. 2 Občanského zákoníku (před účinností Spotřebitelské novely).

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)