

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

Povinnosti zhotovitele stavby ve vztahu k projektové dokumentaci zajištěné objednatelem

V oblasti výstavby bývá velmi častým jevem, že si objednatel nechá zpracovat projektovou dokumentaci (dále jen „PD“) projektantem a tuto následně poskytne zhotoviteli jako závazný podklad pro realizaci stavby[1]. Objednatel poté očekává, že pokud PD obsahuje vady, bude na ně zhotovitelem ihned upozorněn, ideálně spolu s návrhem, jak vzniklý problém vyřešit, a to bez navýšení ceny realizované stavby. Otázkou je, zda jsou taková očekávání objednatele oprávněná. Řešení popsané situace totiž nemusí být vždy úplně snadné. V takové situaci může objednateli pomoci pečlivá příprava smluvní dokumentace a samozřejmě také zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

K některým právům a povinnostem objednatele

Na projektanty jsou při jejich činnosti právními předpisy kladeny poměrně vysoké nároky, s čímž úzce souvisí odpovědnost projektantů za jimi zhotovené PD, potažmo i stavby provedené na jejich základě[2]. Projektant bude také vždy vystupovat v právním vztahu s objednatelem jako osoba s odbornými znalostmi ve smyslu § 5 OZ, kdežto objednatel obvykle jen jako průměrně rozumná osoba jednáající s běžnou opatrností a péčí (§ 4 OZ). Objednatel proto oprávněně očekává, že PD bude po dokončení úplná a prostá vad.

Specifikum díla spočívajícího v provedení PD tkví ve skutečnosti, že trpí-li vadami, pak tyto vady (až na výjimky) existují již v době dokončení a předání PD objednateli. Při přejímacím řízení je objednatel povinen projektantovi vytknout zejm. zjevné vady[3]. Na druhou stranu v naprosté většině případů není v možnostech objednatele provést podrobnou kontrolu PD a i přes vynaložení náležité péče dochází ke zjištění vad teprve zhotovitelem, příp. technickým dozorem při samotné výstavbě. OZ proto v § 2629 odst. 1 OZ upravuje zvláště režim skrytých vad PD, které se projeví teprve současně s vadou samotné stavby.

Chce-li objednatel docílit lepší ochrany svých práv, lze doporučit sjednání delší lhůty pro vytknutí vad PD (zjevných i skrytých) projektantovi (vhodné také z důvodu neurčitosti počátku běhu lhůty k uplatnění skrytých vad dle § 2629 odst. 1 OZ), jakož i výslovnou spoluodpovědnost projektanta za zvýšení ceny díla v důsledku vadné PD. Do budoucna může být praktické, např. za účelem vyloučení zbytečných prodlev, sjednání postupu pro provádění změn PD, ať už nezbytných či vymíněných objednatelem.

K některým povinnostem zhotovitele

Vztah mezi objednatelem a zhotovitelem bude také, obdobně jako vztah mezi projektantem a objednatelem, nejčastěji vztahem mezi osobou s odbornými znalostmi a osobou ve smyslu § 4 OZ. Zhotoviteli proto z právních předpisů plynou některé povinnosti ve vztahu k PD i přesto, že je zpracovaná třetí osobou.

Aplikace § 5 OZ např. znamená, že je na zhotoviteli, aby se s obsahem PD seznámil již před

uzavřením smlouvy o dílo s objednatelem a aby objednatel upozornil na zjištěné vady PD. Pečlivé seznámení se s podklady je pro zhotovitele zásadní rovněž s ohledem na cenu díla. Je-li cena za dílo sjednaná pevnou částkou příp. úplným rozpočtem, nemůže se zhotovitel obecně s ohledem na znění § 2620 odst. 1 OZ následně domáhat navýšení ceny díla[4]. Dispozitivnost právní úpravy umožňuje smluvním stranám sjednání limitů změn stavby, vč. případného vlivu na cenu ve smlouvě. Tímto postupem lze do určité míry předejít budoucím sporům ohledně méněprací/víceprací, které mohou zcela ochromit realizaci stavby.

PD zajištěná objednatelem má povahu příkazu objednatele ohledně způsobu provádění díla. Těmi je zhotovitel povinen se řídit, pokud to bylo sjednáno nebo plyne-li to ze zvyklostí[5]. Řada smluv o dílo obsahuje dílčí povinnosti zhotovitele týkající se kontroly předané PD. Některé povinnosti plynou rovněž z § 5, § 2590 odst. 1 a § 2594 OZ a zhotovitel se jich nemůže zcela zprostit. Zhotovitel je zejména povinen bez zbytečného odkladu upozornit objednatele na nevhodnou povahu uděleného příkazu. Obratem „bez zbytečného odkladu“ je přitom třeba rozumět velmi krátký časový úsek, který dle okolností případu může znamenat totéž, co „okamžitě“, „neprodleně“ či období v řádech jednotek dnů, max. týdnů. V kontextu § 2594 OZ musí být upozornění na nevhodnost příkazu zhotovitelem učiněno dříve, než se uděleným příkazem začne řídit (nejlépe před zahájením realizace díla či jeho příslušné části). Nebylo-li však možné (ani při vynaložení potřebné péče) takovou nevhodnost příkazu zjistit dříve, pak na ni musí zhotovitel upozornit bez zbytečného odkladu v průběhu jeho provádění. Zhotoviteli ovšem nelze klást k tíži, pokud ani přes vynaložení potřebné péče nebylo možné nevhodnost příkazu zjistit.[6]

Splněním své povinnosti dle § 2594 OZ přenesl zhotovitel na objednatele odpovědnost za další postup při realizaci díla – objednatel by měl buď přistoupit ke změně příkazu (např. skrze úpravu PD), nebo může na nevhodném příkazu trvat se všemi riziky s tím souvisejícími[7]. Z OZ nicméně výslovně nevyplývá povinnost zhotovitele současně navrhnout objednateli řešení vady PD, nicméně taková povinnost může vyplývat z § 5 OZ, příp. některých ustanovení týkajících se odpovědnosti za škodu[8]. V určitých případech může být nezbytné, aby změnu díla navrhl projektant. Rovněž ve vztahu k upravené PD je povinností zhotovitele jednat dle § 2594 OZ[9].

Porušení výše uvedených zákonných povinností zhotovitelem může vést k jeho odpovědnosti za vady stavby dle § 2629 a násl. OZ a odpovědnosti za škodu dle § 2950 OZ, příp. dle § 2909 či § 2901 OZ[10]. Zajímavým z tohoto pohledu je § 2630 OZ upravující solidární odpovědnost za vady stavby zhotovitele a dalších osob, mj. projektanta. Zhotovitel se dokonce může dle citovaného ustanovení zcela zprostit své odpovědnosti, pokud prokáže, že vadu stavby způsobila jen chyba v PD. Zjištění, kdo za vady stavby odpovídá, nemusí být v praxi vůbec snadné a často bude vyžadováno odborné posouzení (např. znalcem). Samostatnou kapitolou pak bude otázka nároků z víceprací, které byly provedeny v rozporu se smlouvou a OZ. Soudy totiž opakovaně judikovaly, že i formální porušení smluvních povinností zhotovitelem, typicky provedení víceprací bez uzavření písemného dodatku, může vést k zamítnutí nároku na zvýšení ceny díla / vydání bezdůvodného obohacení[11].

Povinnosti zhotovitele lze samozřejmě modifikovat smluvně, např. zavedením povinnosti předkládat změnové listy ve stanoveném rozsahu či sjednáním spoluodpovědnosti zhotovitele za vady PD v souvislosti s výslovným potvrzením její správnost ve smlouvě o dílo.

Odlišnosti smluv na plnění veřejných zakázek

V souladu s § 92 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“) může být rozsah veřejné zakázky na stavební práce určen PD ve stupni pro provádění stavby a soupisem stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr v rozsahu stanoveném vyhláškou____. Zadávací podmínky jsou poměrně podrobně zkoumány dodavateli [12]

v průběhu lhůty pro podání nabídek a případné nesrovnalosti jsou často řešeny již v režimu § 98 a násl. ZZVZ. S ohledem na skutečnost, že stavba je realizována v rozsahu dle PD, soupisu prací a výkazu výměr, za jejichž úplnost a správnost nese odpovědnost zadavatel, v okamžiku nezbytnosti odchýlení se od těchto podkladů se obvykle jedná o změnu smlouvy, jejíž režim podléhá některému z příslušných odstavců § 222 ZZVZ, a to vždy při splnění uvedených podmínek. Nevyplývá-li ze smlouvy něco jiného, nemá však zhotovitel na postup podle § 222 ZZVZ nárok, a proto pokud objednatel odmítne přistoupit ke změně závazku dle ZZVZ, nezbývá zhotoviteli než uplatňovat svá práva v režimu OZ. Nelze-li stavbu dokončit bez změny závazku neporušujícího pravidla dle § 222 ZZVZ, může zadavatel od smlouvy o dílo odstoupit nebo ji vypovědět[13].

Výše popsany princip (realizace zakázky na základě PD, soupisu prací a výkazu výměr) může ve smlouvě o dílo na stavební práce představovat nejen smlouvu s pevně stanovenou cenou díla a položek, ale může jít také o tzv. měřený kontrakt, kdy na základě ujednání smluvních stran budou jednotlivá množství v položkách soupisu prací představovat jen odhady pro ocenění veřejné zakázky a fakturace bude probíhat na základě skutečného, naměřeného množství.[14]

Přísnější režim vůči zhotoviteli nastoluje § 92 odst. 2 ZZVZ, který dopadá na veřejné zakázky zadávané v režimu Design & Build, u nichž zhotovitel zpracovává PD a současně realizuje stavbu a je odpovědný za vady PD i stavby. Zhotovitel ponese rovněž rizika spojená se skutečností, že zpracovává pouze některý z navazujících stupňů PD. Při tomto způsobu zadávání veřejných zakázek se do značné míry omezuje riziko vzniku víceprací (ale i méněprací), neboť veškeré méněpráce/vícepráce vyplývající z vad PD jdou za zhotovitelem. Výjimkou jsou méněpráce/vícepráce vzniklé v důsledku nepředvídaných okolností, které nebylo možné dříve (před podáním nabídek) zjistit, např. náhlá změna právních předpisů nebo technických norem v průběhu plnění smlouvy. Lze proto doporučit, aby smlouva o dílo výslovně upravovala, kdy se může zhotovitel od příkazů objednatele odchýlit, jakož i vliv nepředvídaných okolností na plnění smlouvy.

V případě kombinace postupů zadavatele dle § 91 odst. 1 a 2 ZZVZ bude klíčová zejména úprava práv a povinností smluvních stran ve smlouvě o dílo. Zadavatel tak bude muset vynaložit větší úsilí přípravě zadávacích podmínek.

Rovněž v rámci smluv o dílo uzavíraných v režimu ZZVZ se aplikují na zhotovitele § 5 a § 2594 OZ, jakož i související ustanovení a ustanovení týkající se odpovědnosti zhotovitele za vady a škodu.

Závěr

Ačkoliv není zhotovitel obvykle autorem PD a není odpovědný za její obsah, má povinnost objednatele na vady PD včas upozornit. Porušením jeho povinností se vystavuje riziku vadného plnění, jakož i odpovědnosti za případnou škodu vzniklou objednateli. V rámci smluv o dílo s objednatelem by měl zhotovitel věnovat zvýšenou pozornost, za co bude při realizaci stavby odpovědný a zda smlouva stanoví postup pro případ zjištění vad PD.

Mgr. Eva Burdová,
advokátní koncipientka



Jugoslávská 620/29
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 866 555
Fax: +420 222 866 546
e-mail: info@mt-legal.com

[1] V tomto článku bude zhotovitel PD označován vždy jako projektant, naproti tomu zhotovitel stavby bude označován jako zhotovitel. Objednatelem je myšlen objednatel PD i stavby a také zadavatel.

[2] Zejm. podle § 159 odst. 3 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdobně také § 12 zákona č. [360/1992](#) Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), ve znění pozdějších předpisů

[3] Viz § 2605 odst. 2 OZ

[4] S výjimkou situace upravené v § 2620 odst. 2 OZ

[5] Viz § 2592 OZ

[6] K tomu např. rozsudek Okresního soudu ve Svitavách ze dne 7. 4. 2021, sp. zn. 6 C 95/2019, dostupné v ASPI

[7] Viz § 2594 odst. 2 a 4 a § 2595 OZ

[8] Např. § 2901 OZ

[9] K tomu např. rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 9. 2. 2021, sp. zn. 31 C 123/2020, dostupné v ASPI

[10] Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 2765 s.

[11] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2012, sp. zn. 23 Cdo 3798/2009

[12] Vyhláška č. [169/2016](#) Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů

[13] Viz § 223 odst. 1 ZZVZ. Tím nejsou dotčeny jiné způsoby zániku závazku.

[14] Dvořák, D., Machurek, T., Novotný P., Šebesta, M. a kolektiv. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Komentář. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, 570 s.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?](#)
- [Výslech advokáta účastníka řízení coby důkazní prostředek](#)
- [Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Dvacet let vlastní cestou. Arthur Braun o svobodě, číslech a lidském elementu advokacie](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)
- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)
- [Formální a materiální stránka přestupku; case study](#)
- [Cyber Resilience Act: od září 2026 budete muset hlásit incidenty i zranitelnosti. Jste na to připraveni?](#)