

10. 11. 2016

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

Právo objednatele odstranit vady díla na náklady zhotovitele: Záchrana nebo hrozba?

Česká zákonná úprava smlouvy o dílo nedává objednateli jako právo z vad možnost vadu odstranit na náklady zhotovitele. Toto právo objednatele odstranit vady díla namísto zhotovitele a na jeho náklady však bývá pravidelnou součástí smluv o dílo na výstavbu větších stavebních nebo technologických celků. Oproti standardní zákonné úpravě práv z vad jsou tak rozšiřovány možnosti objednatele, jak se domoci nápravy snížené kvality dodaného díla.



Ačkoliv je takové ujednání obecně pro objednatele výhodné, nese s sebou i nezanedbatelná rizika, která nejsou vždy na první pohled zřejmá. Jedná se zejména o možné problémy s volbou způsobu opravy vady, organizací procesu její opravy, potíže spojené s financováním opravy či důkazní obtíže při prokazování oprávněnosti nároku objednatele na náhradu vynaložených nákladů proti zhotoviteli.

V tomto článku se pokouším stručně nastínit úskalí tohoto práva objednatele a navrhnout některá možná řešení.

Obsah a důvody sjednání práva objednatele odstranit vady na náklady zhotovitele

Dle zákonné úpravy práv z vad díla nemá objednatel možnost nechat sám vadu opravit na náklady zhotovitele.[1] Chce-li se objednatel domoci opravy vady, ale zároveň tuto opravu nechce nebo nemůže nechat provést zhotovitele (např. proto, že zhotovitel opravu odmítá provést), měl by objednatel nejdříve řádně uplatnit nárok na slevu z ceny a teprve z takto získaných prostředků (resp. pohledávky) může hradit vlastní náklady na opravu vady provedenou třetí osobou. Opomene-li však objednatel nárok na slevu řádně uplatnit a bez dalšího vadné práce opraví, přichází většinou o možnost se na zhotoviteli hojit.[2] Tato často využívaná cesta (uplatnění nároku na slevu z ceny) je však relativně komplikovaná a nemusí pro objednatele vést vždy k uspokojivému výsledku. Např. proto, že výpočet slevy z ceny díla je složitý, nebo proto, že výše slevy nemusí být dostatečná ke krytí nákladů, které následně objednatel bude muset vynaložit na opravu vady.[3]

Pro eliminaci těchto důsledků a zlepšení vyjednávací pozice objednatele tak smlouvy o dílo často zavádějí dodatečné právo objednatele z vad, tj. právo odstranit vadu na náklady zhotovitele prostřednictvím třetí osoby. Toto právo bývá podmiňováno např. tím, že zhotovitel vadu neodstraní sám ve smluvené lhůtě.

Smluvní vzory FIDIC, používané ve stále větším rozsahu i v České republice, např. stanoví:

„Pokud Zhotovitel neodstraní vadu nebo škodu v přiměřené lhůtě, může být Objednatelem [...] stanoveno pevné datum, ve kterém, nebo do kterého, má být vada nebo škoda odstraněna. [...] Pokud Zhotovitel neodstraní vadu nebo škodu do takto oznámeného data a takové odstranění mělo být učiněno na náklady Zhotovitele [...], Objednatel může (dle svého výběru):

- *a. provést tyto práce svépomocí nebo třetí osobou, přiměřeným způsobem a na náklady Zhotovitele s tím, že Zhotovitel nemá žádnou odpovědnost za tyto práce; a Zhotovitel [...] musí uhradit náklady přiměřeně vynaložené Objednatelem na odstranění vady nebo škody; [...]“.[4]*

České soudy již několikrát výslovně judikovaly, že obdobné ujednání je v rámci smluvní svobody stran možné.[5] Práva objednatele se výše uvedeným ujednáním rozšiřují a jejich vymáhání se tak stává přímočařejším, a zdálo by se tedy, že i snazším. V praxi však tomu tak vždy být nemusí.

Rizika

Při realizaci sjednaného práva mohou na objednatele čekat různé obtíže a úskalí.

Volba způsobu opravy a nákladnost opravy

Je-li dílo vadné a jedná-li se o tak finančně nákladné dílo, jakým je větší stavba či technologický celek, názory objednatele a zhotovitele na způsob opravy jakékoli podstatnější vady se zpravidla významně liší, přičemž preference stran se většinou odvíjí od nákladnosti toho kterého způsobu opravy.

Podle podpůrné zákonné úpravy práv z vad, je-li zhotovitel povinen vadu odstranit, náleží mu také právo zvolit způsob opravy vady. Pakliže se však smlouva od zákonné dispozitivní úpravy odchýlí a dá objednateli právo odstranit vadu, má to logicky za následek i to, že na něj přechází i právo volby způsobu opravy.[6] To je pro objednatele zjevná výhoda, neboť se zdánlivě nemusí zabývat názorem zhotovitele na opravu vady.

Je však nutné si uvědomit, že objednatel bude opravu vady provádět na náklady zhotovitele, kterému na konec vždy náklady vyúčtuje. Objednatel v takové situaci nakládá s cizími prostředky a mohl by tak podlehnout pokušení provádět opravy neefektivně a zbytečně nákladně. Je nasnadě, že objednatel s prostředky zhotovitele nemůže nakládat zcela libovolně, ale měl by dbát i jeho oprávněných zájmů a snažit se pokud možno náklady na opravu minimalizovat. Limity oprávněných nákladů, jejichž náhradu bude objednatel moci žádat po zhotoviteli, budou buď vyplývat ze smlouvy o dílo, anebo, bude-li smlouva mlčet, jisté limity dovodíme i z principu poctivosti a obecné povinnosti každého chovat se tak, aby nedůvodně na vlastnictví jiného nevznikala újma.[7]

V prvé řadě tak bude muset objednatel provést opravu vady tak, aby vadu „pouze“ řádně opravil, nikoli aby opravné práce vedly ke zlepšení původně sjednané kvality díla. Dále bude muset objednatel z dostupných způsobů opravy díla zvolit způsob sice technicky vhodný (tj. vedoucí k úplné a trvalé eliminaci vady), ale zároveň pokud možno způsob nejméně nákladný. Konečně bude muset objednatel tento způsob opravy nechat provést za náklady na trhu obvyklé, přičemž by se měl snažit tyto náklady pokud možno minimalizovat. Shrneme-li výše uvedené, pak platí, že pouze náklady účelně vynaložené na opravu vady budou moci být zhotoviteli oprávněně přeúčtovány.[8]

Ve volbě vhodného způsobu opravy a minimalizaci nákladů na jeho implementaci tedy spočívá základní obtíž pro objednatele a to zejména v situacích, kdy vada nebude z technického

hlediska banální a vhodný způsob její opravy nebude zcela samozřejmý.

Organizační obtíže

Prakticky realizovat právo objednatele na odstranění vady namísto zhotovitele může představovat **složitý, finančně a časově náročný úkol**, kdy jej zároveň bude neustále tížit riziko, že část nebo všechny vynaložené náklady v případě sporu se zhotovitelem neobhájí jako oprávněně vynaložené náklady.

S ohledem na výše uvedené bude totiž objednatel muset nejdříve zjistit, jaký je technicky vhodný a nejméně finančně nákladný způsob opravy vady. To bude zpravidla úkol pro odborníka nebo znalce. Následně bude muset objednatel vybrat dodavatele, který pro něj vadu zvoleným způsobem opraví, přičemž objednatel by měl v souladu s principem poctivosti a obecnou povinností předcházet škodám na vlastnictví jiného vyvinout přiměřené úsilí pro minimalizaci nákladů na opravu. Poté bude muset objednatel ve vlastním zájmu dohlížet na kvalitu realizace celé opravy (případné vady opravných prací, stejně jako případné škody způsobené třetím subjektem na dosud bezvadných částech díla totiž již původnímu zhotoviteli nebude možné klást k tíži).

Kromě toho všeho pak bude muset objednatel dbát na řádné uplatnění nároku na náhradu nákladů u zhotovitele způsobem předvídaným ve smlouvě o dílo. Právě s ohledem na nutnost uplatnění nároku vůči zhotoviteli je potřeba po celou dobu myslet především na dostatek potřebného důkazního materiálu k prokázání nároků objednatele.

Důkazní obtíže

V případě sporu to bude právě objednatel, kdo bude prokazovat vznik svého práva na úhradu vynaložených nákladů na opravu (a to bez ohledu na to, zda bude nakonec v procesní pozici žalobce nebo žalovaného[9]). Především tak **bude objednatel muset prokázat, že byly splněny všechny smluvní podmínky, za nichž mohl přistoupit k opravě vady namísto zhotovitele**. Rozsah toho, co přesně bude muset objednatel prokazovat, bude záviset zejména na konkrétní smluvní úpravě, tedy smluvních předpokladech vzniku práva objednatele. Vada bude muset být pravidelně řádně a včas reklamována, bude muset uplynout doba, během níž má zhotovitel výlučné právo vadu odstranit (smlouvy většinou předvídají prioritu odstranění vady zhotovitelem), popř. budou muset být dodrženy další smluvní podmínky (např. dodržení formalizovaného postupu pro předložení požadavku objednatele na platbu podle smlouvy, tzv. claimu).

Může být sporné, kdo bude v případě sporu povinen prokazovat (ne)vhodnost zvoleného způsobu opravy vady, popř. (ne)účelnost nákladů vynaložených na opravu. V tomto ohledu může záležet na konkrétní smluvní úpravě. Pokud bude účelnost nebo rozumnost vynaložených nákladů koncipována jako jeden z předpokladů vzniku nároku objednatele, může být důkazní břemeno na objednateli. Častěji však nastane situace, kdy bude účelnost vynaložených nákladů pojmána pouze jako kvantitativní limit nároků objednatele na náhradu nákladů. V takovém případě bude muset neúčelnost vynaložených nákladů prokazovat zhotovitel[10] a objednatel se bude moci omezit na tvrzení a dokazování, že se jedná o náklady vynaložené na opravu vady.

Ať už však bude důkazní břemeno v tomto případě na objednateli nebo zhotoviteli, **pro efektivní vyloučení rizik musí objednatel vždy dbát na zajištění potřebného důkazního materiálu k prokázání, že jim zvolený způsob opravy byl vhodný a nevedl k zbytečnému navýšení nákladů na opravu vady**. Je tomu tak i proto, že objednatel bude pravidelně jediným subjektem, který bude mít všechny potřebné informace o opravě, zatímco zhotovitel bude mít často jen omezenou nebo žádnou možnost získat potřebný důkazní materiál (např. z důvodu, že objednatel již

zhotoviteli, s nimž je ve sporu, neumožní přístup na opravovanou stavbu). V takovém případě by však zhotovitel mohl poukazovat např. na informační povinnost objednatele.[11]

Prokazovat vhodnost zvoleného způsobu opravy vady a minimalizaci vynaložených nákladů může být obtížný úkol. Klíčovým důkazním prostředkem bude v případě složitějších vad staveb znalecký posudek.[12] Nelze ovšem zapomínat ani na dostatek odborně zhotovené a průkazné fotodokumentace, popř. na svědectví nezávislých a důvěryhodných osob. V případě rozsáhlejších prací se nabízí možnost realizovat transparentní tendr na výběr dodavatele opravných prací, což by mělo poskytnout důkaz o přiměřené snaze objednatele minimalizovat náklady na provedení opravy.

Na zajištění důkazního materiálu je především potřeba myslet od počátku. Po provedení opravy totiž může být získání jakéhokoli dalšího důkazního materiálu velmi ztížené, ne-li nemožné.

Problémy spojené s financováním opravy

Pokud smlouva o dílo předvídá možnost opravy vady objednatelem na místo zhotovitele, je již ve smlouvě nutno myslet na zdroje financování při takovém postupu objednatele. Smlouvy o dílo tuto nesnáž většinou řeší právem objednatele po určitou dobu zadržet část ceny za dílo, popř. čerpat prostředky z vystavené bankovní záruky, a tyto peníze na opravu vady použít.[13] I u těchto institutů je však namístě promyšlená a relativně detailní smluvní úprava, aby se předešlo sporům, jež v této oblasti často vznikají (např. s ohledem na předčasné čerpání prostředků z bankovní záruky objednatelem). Pohledávka objednatele na náhradu nákladů na opravu vady bude totiž zpravidla vznikat až po vynaložení těchto nákladů, nikoli předtím.[14] **Ve smlouvě je tak vhodné myslet např. na právní titul pro držení finančních prostředků objednatelem po dobu opravy vady, než budou náklady na opravu vady skutečně vynaloženy a objednateli vznikne tomu odpovídající pohledávka za zhotovitelem,** jež bude způsobilá k započtení.

Další rizika

Ani výše uvedené obtíže nepředstavují všechna podstatná rizika, která je při realizaci práva objednatele na odstranění vady namísto zhotovitele nutno brát v úvahu.

Je potřeba např. rovněž zvážit, jaké budou dopady zásahu zhotovitele do stavby na záruku za jakost poskytnutou zhotovitelem. Bez ohledu na smluvní úpravu je asi jen obtížně udržitelná představa, že by záruka za jakost mohla trvat v neomezeném rozsahu i poté, co objednatel provede při opravě vady zásadní zásahy do určitých prvků stavby.

Je také vhodné myslet i na to, že oprava závažnějších vad objednatelem může probíhat delší dobu (např. několik let) a ve smlouvě o dílo je tak vhodné řešit dopady na případné promlčení práv objednatele z vad (např. prodloužením promlčecích lhůt).

Závěr

Smluvené právo objednatele odstranit vadu díla namísto zhotovitele a na jeho náklady může být pro objednatele velmi výhodné. Může být trumfem např. při vyjednávání stran v situaci, kdy je zhotovitel liknavý nebo odpovědnost za vadu neoprávněně odmítá. Jak jsem se však pokusil nastínit výše, tento nástroj není pro objednatele bez rizik. Zejména u větších vad zde mohou být problémy spojené s volbou vhodného způsobu opravy, organizací a financováním procesu opravy, stejně jako prokazováním oprávněnosti nároku na náhradu nákladů proti zhotoviteli. Bez promyšlené smluvní úpravy a promyšleného postupu při výkonu tohoto práva si objednatel může snadno přivodit mnohé komplikace, včetně nebezpečí, že svůj nárok na náhradu nákladů vynaložených na opravu vady před

soudem nebo rozhodčím tribunálem neobhájí. Některá doporučení pro kontraktaci jsem nastínil výše, v dalším bude smlouvu o dílo nutno individuálně přizpůsobit specifikům konkrétního projektu a potřebám objednatele.



Mgr. Tomasz Heczko,
advokát

[Ambruz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Karolinská 654/2
186 00 Praha 8

Tel.: +420 246 042 100

Fax: +420 246 042 030

e-mail: legalcz@deloittece.com

[1] Srov. k tomu zákonné nároky z vad díla podle § 2615 ve spojení s § 2106 a 2107 zákona č.

[89/2012](#) Sb., občanský zákoník („ObčZ“), resp. tomu odpovídající nároky dle § 564 ve spojení s §§ 436 a 437 zákona č. [313/1991](#) Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů („ObchZ“).

[2] Srov. také např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 558/2005, ze dne 5. června 2006 (aplikovatelné i po rekodifikaci): „Za situace, kdy žalovaná pokračovala v prodlení se zaplacením splatného doplatku ceny díla, aniž u žalobce uplatnila právo na slevu, a před podáním žaloby nechala předmětné dílo opravit třetí osobou, zaniklo žalované případné právo zadržet určitou část ceny díla (tzv. zádržné) ve smyslu § 439 odst. 4 obchod. zák., bylo tak nadbytečné, jak správně dovodil odvolací soud, zabývat se oprávněností nároku žalované odstranit vadu díla žalobcem (zda žalobce odpovídá za uplatněnou vadu díla, jak namítá dovolatelka), neboť toto právo zaniklo pro nemožnost plnění ve smyslu § 575 a násl. obč. zák. a § 352 obchod. zák. Obchodní zákoník pak neřeší otázku možnosti náhrady nákladů vzniklých provedením opravy, kterou si za úplaty sjednala žalovaná u třetí osoby.“

[3] Např. tehdy, když i 100% sleva z ceny je nedostatečná pro financování opravy vady 3. osobou.

[4] Viz čl. 11.4 FIDIC CONS (Red Book), First Edition 1999. Volně přeloženo autorem z anglického originálu uvedeného v: KLEE, L. Smluvní podmínky FIDIC, Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, s. 223.

[5] Srov. např. Usnesení NS ČR sp. zn. 33 Cdo 2851/2011 ze dne 28. února 2013 nebo rozsudek NS ČR sp. zn. 29 Odo 556/2003 ze dne 15.4.2004: „Objednatel tedy nemá ze zákona právo odstranit vady sám nebo je nechat odstranit a domáhat se na zhotoviteli úhrady takého odstranění, pokud nebyl takový způsob vypořádání práv z odpovědnosti za vady dohodnut ve smlouvě.“

[6] Srov. Usnesení NS ČR sp. zn. 33 Cdo 2851/2011 ze dne 28. února 2013:

„Zásadně je právem zhotovitele zvolit způsob odstranění vad díla (tj. způsob odstranění vady závisí na rozhodnutí zhotovitele). Jestliže však ve smlouvě o dílo bylo sjednáno, že si objednatel - při splnění dohodnutých podmínek - může nechat vady díla odstranit na náklady zhotovitele třetí

osobou, a tyto podmínky jsou splněny, vzniká objednateli právo na úhradu nákladů, které účelně vynaložil na odstranění vad díla. Pakliže jsou tyto náklady nutnými, jsou úvahy ohledně slevy z ceny díla, resp. její přiměřenosti, irelevantní.“

[7] Srov. § 2900 ObčZ.

[8] Srov. Usnesení NS ČR sp. zn. 33 Cdo 2851/2011 ze dne 28. února 2013.

[9] Objednatel bude zpravidla svůj nárok na náhradu vynaložených nákladů na odstranění vady započítávat oproti drženému zádržnému zhotoviteli. V takovém případě se však může zhotovitel prostou žalobou na plnění domáhat jeho výplaty a svá tvrzení omezit na skutečnost, že byla uzavřena smlouva o dílo a byly splněny podmínky pro výplatu zádržného. Bude to naopak objednatel, kdo bude muset dokládat, že jim započtená pohledávka na úhradu nákladů vynaložených při odstranění vady podle smlouvy platně vznikla a byla způsobilá k započtení.

[10] Neúčelnost vynaložených nákladů by v tomto případě byla tzv. protinormou limitující nárok objednatele ve smyslu teorie normové analýzy, která upravuje rozdělení důkazního břemene v českém soukromém právu. Srov. k tomu např. MACUR, Josef. Důkazní břemeno v civilním soudním řízení. Vyd. 1. Brno: Masarykova univerzita, 1995, 172 s.

[11] Srov. Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 883/2010 ze dne 16. prosince 2011.

[12] Pro použití v soudním sporu by tento posudek měl být vždy vybaven „magickou formulí“ podle § 127a občanského soudního řádu.

[13] Jde o tzv. zádržné nebo pozastávku, která se většinou poskytují na dobu odpovídající délce záruky za jakost.

[14] Rozhodující může být konkrétní smluvní úprava.

© EPRAVO.CZ - Sbírká zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)