4. 7. 2018

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

Předání a převzetí stavby

Předmětem níže uvedeného článku je analýza právní úpravy zákonného režimu předání a převzetí díla v oblasti smluv o dílo ve stavebnictví, konkrétně pak úpravy, obsažené v ust. § 2628 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „OZ“).

Předání a převzetí díla je jedním z klíčových okamžiků v rámci realizace a plnění smlouvy o dílo, proto je třeba pečlivě dbát na znění těch ustanovení smlouvy, která předání a převzetí díla upravují. Samotný občanský zákoník uvádí v ust. § 2604, že: *„Dílo je provedeno, je-li dokončeno a předáno.“* Provedení díla je tak podstatnou náležitostí nezbytnou k tomu, aby zhotoviteli vzniklo právo na zaplacení ceny za dílo, pokud si strany neujednaly něco jiného (srov. dispozitivní ust. § 2610 odst. 1 OZ).[1] S tím souvisí též (opět dispozitivní[2]) ustanovení § 2608 odst. 2 OZ, podle něhož dochází převzetím díla k přechodu nebezpečí škody na věci na objednatele, pokud se tak nestalo již dříve.

Ve smlouvách o dílo (a to nejen v oblasti stavebnictví) se lze setkat s více variantami úprav předání a převzetí díla. Často se objevují zejména modifikace zákonného režimu předání **v neprospěch zhotovitele**, přičemž takovou úpravou se objednatel snaží ochránit sebe samého, obzvláště pokud se jedná o subdodavatele, který předává své dílo generálnímu objednateli. Objednatel proto nezřídka sáhne i k vyloučení samotného užití ust. § 2628 OZ. V tomto ohledu se však vyskytují názory, že takový přístup ze strany objednatele si nezaslouží právní ochrany a objednatel, který se takto chová, by měl být odpovědný za náhradu škody (pro odmítnutí součinnosti, pro obstrukce při převzetí či zkrátka pro neplnění své základní povinnosti ze smlouvy o dílo), která případně zhotoviteli vznikne. Zhotovitel by v takovém případě mohl (měl) nárokovat prodloužení doby pro dokončení díla a dodatečné výdaje vzniklé obstrukcí objednatele, tím se chránit proti (pro daný případ ve smlouvě sjednané) smluvní pokutě a vytvořit si tak prostor pro kompenzaci škod, které mu vznikají.[3]

Zákonný režim

Ustanovení § 2628 OZ, představující (i z hlediska systematického zařazení) ustanovení speciální k ust. § 2605 odst. 1 OZ, stanoví, že: *„Objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezují.“* V kontextu uvedeného je však také nutno upozornit na základní zákonnou povinnost objednatele, zakotvenou v § 2586 odst. 1 OZ, tj. za naplnění ostatních zákonných (případně též smluvních) podmínek dílo převzít a zaplatit cenu za dílo.

Cílem nové právní úpravy bylo reagovat na stav před účinností občanského zákoníku, kdy objednatel mohl dlouhodobě odmítat převzetí díla z důvodu vad díla v případě, že vytknuté vady byly byť jen nevýznamného charakteru.[4] I z tohoto důvodu si smluvní strany mnohdy ujednaly, že dílo se má za dokončené i v případě, má-li drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání

díla.[5] Podobnými spekulativními jednáními totiž jinak objednatelé zneužívali pro ně výhodné situace, kdy neběží záruční doba, ale dílo je užívané. V extrémním případě lze tento postup hodnotit jako zneužití práva vedoucí k udělování smluvních pokut zhotoviteli pro nesplnění termínu dokončení díla. Tuto praxi následně reflektoval zákonodárce, a také proto do občanského zákoníku začlenil zmiňované ust. § 2628 OZ, a to i s ohledem na skutečnost, že typicky u staveb se nelze ojedinělým drobným vadám (např. vadným nátěrům) vyhnout. Objednatel tak dle stávající právní úpravy nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, což podle našeho názoru navozuje mezi smluvními stranami smlouvy o dílo více rovnovážné postavení, než dle předchozí úpravy (srov. § 554 obchodního zákoníku, podle něhož bylo dílo provedeno pouze tehdy, bylo-li provedeno bez vad a takto předáno objednateli), přičemž zhotovitel bude zřejmě napříště lépe chráněn proti (v praxi nikoliv výjimečnému) šikanóznímu odmítání zaplacení ceny díla ze strany objednatele pro skutečně nevýznamné vady, váznoucí na předávané stavbě.

Nadále se tedy akceptuje, že **bude-li předmět díla (stavba) plnit účel, který strany uzavřením smlouvy o dílo sledovaly**, a to přesto, že bude stavba vykazovat určité (nikoliv zásadní) nedostatky, **nemůže to bránit tomu, aby předání takového díla nebylo považováno za splnění závazku ze strany zhotovitele**.[6]

Při dokončení díla je zhotovitel povinen[7] předvést, že dílo slouží svému účelu (srov. § 2605 odst. 1 věta první OZ).[8] Po zhotoviteli stavby není možné požadovat, aby předvedl veškeré aspekty funkčnosti stavby, a proto předvede pouze ty, které jsou zásadními a rozhodujícími. V případě, že po předvedení funkčnosti díla objednatel odmítne dílo převzít, je na objednateli, aby prokázal (a to případně i ve spojení s jinými vadami), co brání v užívání stavby funkčně, či esteticky, nebo co omezuje užívání stavby podstatným způsobem. **Důkazní břemeno se tak přenese na objednatele, který prokazuje důvody, proč odmítl převzít dílo**. Objednatel společně s odmítnutím převzetí díla musí vytknout vady takového charakteru, které neodpovídají ojedinělým drobným vadám. Skutečnosti objednatelem tvrzené je potřeba doložit důkazy, které podporují existenci vad. K takovému vytknutí vad bude typicky docházet písemně, tj. v zápisu (protokolu) o předání a převzetí díla (stavby), obvykle sepisovaném v tomto okamžiku.

V případě, že objednatel odmítne převzít dílo pro ojedinělé drobné vady, je velice pravděpodobné, že soudy dospějí ke stejnému závěru jako Vyšší krajský soud v německém Oldenburgu, který judikoval, že: *„Odmítnutí přijetí kvůli menším, nepodstatným vadám, se považuje za porušení dobré víry.“* [9] Lze však zároveň uzavřít, že v případě, kdy bude (v rozporu s ust. § 2628 OZ) objednatel postupovat naznačeným způsobem, zřejmě nedojde k „automatické“ splatnosti ceny za dílo.[10] Objevují se však též názory, že vzhledem k tomu, že předání stavebního díla s drobnými vadami dle § 2628 OZ (tj. i přes existenci zmiňovaným ustanovením předvídaných nepodstatných vad) nebrání nárokování platby za provedení díla, nebrání tedy ani např. nárokování úroků z prodlení ze strany zhotovitele, pokud by objednatel bezdůvodně otálel s úhradou ceny za dílo.[11]

Určení, zda se jedná o ojedinělou a drobnou vadu, bude na smluvních stranách. V případech sporů to bude soud (nikoliv např. znalec v rámci posudku), který určí, zda je vada ojedinělou, či drobnou. Je tomu tak proto, že posouzení, zda konkrétní vada splňuje hypotézu ust. § 2628 OZ (tj. zda vada je či není drobná či zda se jedná či nejedná o ojedinělé vady), je posouzením právním, k němuž není znalec příslušný. Nutno však dodat, že tento závěr nebude ve specifických případech platit kategoricky.[12] Dle některých komentářů mohou být např. při stavbě rodinného domu zhotovovaného na klíč drobnými a ojedinělými vadami některé vnitřní vady jako třeba nedostatečné těsnění oken nebo zvlněné parapety.[13] Obecně lze však říci, že posouzení, zdali se jedná o vadu ojedinělou, bude závislé na rozsahu prováděného díla (jistě tak bude při výkladu pojmu „ojedinělá vada“ postupováno u rodinného domu jinak, než v případě rozsáhlejších výstavbových projektů). Drobná vada je pak jistě takovou vadou, která nebrání řádnému užívání díla, její oprava není

nezbytně nutná a typicky ji lze opravit v krátkém časovém úseku bez nutnosti vynaložení znatelných nákladů či užití náročných technických postupů. Konečně, z hlediska estetických vad je možno říci tolik, že jsou to zejména takové vady díla, které neohrožují bezpečnost či zdraví osob, které dílo užívají, nenarušují (v případě stavby) statiku díla, ale projevují se jako rušivý element pouze ve vztahu ke konečnému vzhledu díla. (Ne)možnost užívání stavby esteticky bude nutno posuzovat individuálně vždy v konkrétním případě. **Pro případ, že vada nebude ojedinělou ani drobnou je objednatel vždy oprávněn k odmítnutí převzetí díla**.

Vyloučení zákonného režimu

Ustanovení § 2628 OZ je však pouze ustanovením dispozitivním, přičemž smluvní strany se mohou od tohoto ustanovení odchýlit,[14] k čemuž i v praxi běžně dochází. Příčin této skutečnosti je více. Jednou z nich je právní nejistota, pramenící z neurčité formulace ojedinělých a drobných vad, jak ostatně uvádíme výše. Další skutečností je, že z pohledu objednatele je zkrátka výhodnější toto ustanovení vyloučit.

Pro objednatele je vyloučení zákonného režimu vhodnějším řešením, jelikož smlouva může stanovit, že dílo je objednatel povinen převzít pouze v případě, že dílo bude provedeno bez vad a nedodělků (tj. bude dílem bezvadným, jak to upravovala předchozí právní úprava v obchodním zákoníku – srov. shora). Vyloučení tohoto ustanovení může posilovat i tendenci zhotovitelů k provedení bezvadného díla.

Na druhou stranu, vyloučení zákonného režimu může být snadno ze strany objednatele zneužito k oddálení okamžiku zaplacení ceny díla. Toto může nastat jednoduše tím, že se bude zdráhat řádně provedené dílo převzít, právě kvůli podmínce jeho bezvadnosti. Celkově tímto postupem dochází k přenášení většiny rizik daného výstavbového projektu na zhotovitele, což vychyluje rovnovážné postavení smluvních stran a (pro řádné dokončení výstavbového projektu často kritické) spravedlivé uspořádání vzájemných práv a povinností. Jak bylo uvedeno výše odkazem na závěry Dr. Klee, v okrajových případech by mělo být uvedené posuzováno jako zjevné zneužití práva ve prospěch pouze jedné ze smluvních stran.

Závěrem

Závěrem lze dodat, že smluvní strany by měly skutečně dbát opatrnosti na formulaci ustanovení týkajících se předání a převzetí díla. K zajištění rovnováhy mezi smluvními stranami je v zásadě zákonná úprava dostačující a neměla by být dle našeho přesvědčení ze smluv o dílo bez dalšího vylučována. Vyloučení je krajním řešením, při němž je za účelem řádného dokončení díla nutno pečlivě zvažovat, jakým způsobem se smluvní strany od zákonné úpravy odkloní. Vhodnějším řešením bude dohoda objednatele a zhotovitele ohledně toho, co jsou drobné a ojedinělé vady, aby strany měly předem jasně určeno, za jakých podmínek je možné stavbu předat a převzít či naopak převzetí odmítnout (potažmo převzít s výhradou). Vymezení pojmů drobných a ojedinělých vad ve smlouvě samotné je preventivní krok, který ušetří zbytečné náklady na případné soudní řízení. Zahrnutí obdobného ustanovení do smlouvy je dle našeho názoru kompromis, přijatelný pro obě smluvní strany, kdy bude zachována i dobrá víra.

Dovolujeme si také poukázat na možnou inspiraci k řešení shora nastíněných otázek, zakotvenou (především, ovšem nikoliv výhradně, pro účely větších výstavbových projektů) v rámci světově nejrozšířenějších vzorových obchodních podmínek ke smlouvám o dílo ve stavebnictví, označovaných jako Smluvní podmínky FIDIC (*z fr. Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils*), obsahujících kompletní soubor dokumentů potřebných pro úspěšnou realizaci zakázky ve stavebnictví. K podrobnějšímu výkladu však až v některém z příštích příspěvků.[15]

Mgr. Jiří Mašlej,
právník

Luděk Tichý,
student Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze

ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

V Jámě 699/1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 736 208 046
e-mail: maslej@arws.cz
e-mail: qtek9100@centrum.cz

---

[1] HORÁK, Pavel. Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku (Pohled soudce na vybrané otázky a použitelnost stávající judikatury). Bulletin advokacie. 2014, č. 9, s. 21-28.
[2] Např. KLEE, Lukáš. Stavební smluvní právo. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 328 a násl. ISBN 978-80-7478-804-8.
[3] KLEE, Lukáš. Stavební smluvní právo. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 52 a násl. ISBN 978-80-7478-804-8.
[4] ŠTANDERA, Jan. § 2628 [Převzetí stavby]. In: ŠTANDERA, Jan. Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 149. ISBN 978-80-7400-519-0. Shodně ve vztahu k úpravě obchodního zákoníku srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 3. 2002, sp. zn. 29 Odo 11/2001, a dále též GRULICH, Tomáš. Smlouva o dílo v návrhu nového občanského zákoníku. Právní rozhledy. 2011, č. 20, s. 740-746.
[5] Srov. např. ŠTENGLOVÁ, I. Jak se změnila právní úprava smlouvy o dílo. Obchodní právo. 2014, č. 5, s. 166 – 174.
[6] Obdobně in: BÁNYAIOVÁ, Alena. Závazky v oblasti výstavby a nové civilní právo. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky, s. 103 a násl. ISBN 978-80-7552-057-9.
[7] Např. HORÁK, Pavel. Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku (Pohled soudce na vybrané otázky a použitelnost stávající judikatury). Bulletin advokacie. 2014, č. 9, s. 21-28. Opačně však např.

BÁNYAIOVÁ, Alena. Závazky v oblasti výstavby a nové civilní právo. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky, s. 103 a násl., zejména v poznámce pod čarou č. 105. ISBN 978-80-7552-057-9.
[8] HORÁK, Pavel. Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku (Pohled soudce na vybrané otázky a použitelnost stávající judikatury). Bulletin advokacie. 2014, č. 9, s. 21-28.
[9] Oberlandesgericht Oldenburg, rozsudek ze dne 11.12.2014 zn. 8 U 140/09.
[10] HESS, J: Několik poznámek k předání předmětu díla a ke splatnosti ceny díla. Obchodní právo. 2017, č. 6, s. 202 – 213.
[11] Srov. ŠILHÁN, Josef. Předpoklady vzniku úroků z prodlení dle nového občanského zákoníku. Obchodněprávní revue. 2014, č. 1, s. 5 a násl.
[12] Srov. PRAŽÁK, Z. in: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ podle stavu k 1.4.2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb. Praha: Leges, 2017. Komentátor, s. 1287. ISBN 978-80-7502-158-8
[13]HORÁK, Pavel. § 2628 [Převzetí stavby]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1127. ISBN 978-80-7400-287-8.).
[14] Viz ust. § 1 odst. 2 OZ, srov., ELIÁŠ, Karel. K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku. Bulletin advokacie. 2015, č. 9, s. 13-24. Shodně též HESS, J: Několik poznámek k předání předmětu díla a ke splatnosti ceny díla. Obchodní právo. 2017, č. 6, s. 202 – 213, a dále PRAŽÁK, Z. in: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ podle stavu k 1.4.2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb. Praha: Leges, 2017. Komentátor, s. 1286. ISBN 978-80-7502-158-8.
[15] Pro bližší vhled do problematiky doporučujeme zejména KLEE, Lukáš. Smluvní vztahy výstavbových projektů. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-818-6, nebo KLEE, Lukáš a Roman TUREK. Smluvní podmínky FIDIC: komentář k obecným podmínkám : smluvní podmínky pro výstavbu, smluvní podmínky pro dodávku technologických zařízení a projektování-výstavbu. Ostrava: CACE - Česká asociace konzultačních inženýrů, 2015.

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

Další články:

- Nový zákon o zbraních a střelivu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti
- Klientská zóna Jenda – právní účinky činění podání a doručování písemností
- Kdo vlastní mosty a kdo má povinnost je udržovat?
- Změny zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí už nejsou tabu. ČÚZK mění dlouholetou praxi
- Nenápadná novela SŘS s velkým potenciálem: urychlí změny ve správním soudnictví výstavbu?
- Jedno užívání, dvě platby: Neudržitelnost souběžného zpoplatnění nájmu a poplatku za užívání veřejného prostranství
- Zákon o přístupnosti
- Nejvyšší soud k zásadě reformationis in peius v insolvenčním řízení
- Spolehlivost osoby v civilním letectví