19. 5. 2026

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

Reklamace vad stavby

Uplatnění práv z vadného plnění u staveb bývá častým předmětem sporů mezi objednateli a zhotoviteli, při nichž v sázce bývají i velmi vysoké finanční obnosy. Pravidla pro uplatnění vad u stavebních děl upravují ustanovení § 2615 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Pojďme si podrobněji popsat, jak by objednatelé měli přistupovat k uplatňování vad stavebního díla, co by neměli podcenit a na co by se naopak měli zaměřit tak, aby o své nároky nepřišli.

Vady zjevné vs. vady skryté

Rozlišení mezi vadou zjevnou a vadou skrytou má pro uplatnění práv z vadného plnění zásadní význam. Za vadu zjevnou se považuje taková vada, kterou lze při převzetí stavby rozpoznat „pouhým okem“ nebo při běžné kontrole díla, popř. provedením jednoduchých zkoušek. Naproti tomu skryté vady se projeví až později, typicky po určité době užívání nemovitosti, při změně ročního období nebo po odborném odkrytí stavebních konstrukcí.

U stavebních děl platí, že pokud objednatel převezme dílo bez výhrad, nepřizná mu soud právo ze zjevných vad díla, pokud zhotovitel namítne, že nebylo uplatněno včas. Objednatelé by si tudíž měli vždy dobře rozmyslet, zda dílo převezmou bez výhrad či nikoliv. Neměli by však odmítat převzetí díla jen pro drobné vady a nedodělky. Zde se zákon naopak staví na stranu zhotovitelů, jelikož podle § 2628 občanského zákoníku 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. Pokud tedy stavba při převzetí určité drobné vady má, je potřeba ji převzít, ale s výhradami uvedenými v předávacím protokolu a s požadavkem na odstranění vad v přiměřené lhůtě.

Jak přistoupit k reklamaci zjevných a skrytých vad

Pro zjevné vady stavby (jako předmětu díla) je klíčový okamžik předání a převzetí. Objednatel by měl při přejímce nejprve provést pečlivou prohlídku stavby a zkoušky jejích jednotlivých funkčních prvků (např. dveří a oken, elektřiny, odpadních vod atp.). Každou zjevně rozpoznatelnou vadu či nedodělek by pak měl písemně zachytit v předávacím protokolu. Včasné a dostatečně určité vytknutí zjevných vad při předání díla totiž představuje základní předpoklad pro úspěšné uplatnění práv z vadného plnění vůči zhotoviteli.

Pro uplatnění skrytých vad stavby § 2629 občanského zákoníku stanoví dvojí časový test. Objednatel musí skrytou vadu zhotoviteli vytknout bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let od převzetí díla. Pětiletá lhůta zde ovšem nepředstavuje prostor k vyčkávání, ale nejzazší časovou hranici pro vytknutí vady poté, co se o ní objednatel hodnověrně dozví. Jakmile se tak stane, musí objednatel vadu vytknout bezodkladně. Pokud je objednatelem spotřebitel a vada se projeví v průběhu dvou let od převzetí díla, zákon mu poskytuje podstatně lepší důkazní pozici. V takovém případě se totiž automaticky uplatní vyvratitelná domněnka, že stavba byla vadná již při převzetí, ledaže to povaha vady vylučuje.

Samotná výtka by pak měla být učiněna v písemné formě, měla by obsahovat podrobné informace o tom, kde se vada nachází, jak se projevuje, kdy a za jakých okolností byla zjištěna a jaké právo

z vadného plnění objednatel uplatňuje. Rozhodně nestačí obecné tvrzení, že „dům má vady“ nebo že „stavba neodpovídá smlouvě“. Společně a nerozdílně se zhotovitelem je ve vztahu k vadnému plnění zavázán i subdodavatel zhotovitele, stavební dozor nebo zhotovitel stavební dokumentace (např. projektant) - ledaže prokáží, že vada nebyla způsobena jejich pochybením.

Co když zhotovitel vady neodstraní?

Při uplatnění reklamace si objednatel musí v prvé řadě zvolit, které ze svých práv z vadného plnění využije. Je-li vadné plnění nepodstatným porušením smlouvy, má objednatel právo na odstranění vady nebo na přiměřenou slevu z ceny díla. Naopak pokud vadné plnění představuje podstatné porušení smlouvy, má objednatel právo požadovat buď odstranění vady (např. opravou), nebo přiměřenou slevu z ceny díla nebo může od smlouvy odstoupit a požadovat úplné navrácení ceny díla. Ve většině případů vady stavby nepředstavují podstatné porušení smlouvy – typicky např. chybějící zásuvka, nefunkční umyvadlová baterie nebo popraskaná omítka. Tyto se pak zpravidla řeší jejich odstraněním ve sjednané nebo přiměřené době.

Co když však zhotovitel svému závazku nedostojí a vady včas neodstraní nebo je výslovně odmítne odstranit? V takovém případě může objednatel požadovat slevu z kupní ceny, nebo může od smlouvy odstoupit. Zde již objednateli zpravidla vzniká vůči zhotoviteli nárok na úhradu určité peněžité sumy (např. ve formě zaplacené ceny díla nebo poskytnuté slevy z ceny díla). Té se objednatel následně může po zhotoviteli domáhat, a to i soudní cestou.

Právě pro tyto případy je důležité, aby si objednatel včas opatřil a zachoval důkazy potřebné k prokázání existence tvrzených vad. V praxi to znamená především pořízení fotodokumentace vad, technických zkoušek či měření, popř. vyhotovení znaleckého posudku. Objednatel si totiž u soudu může svou procesní pozici podstatně zhoršit, pokud nechá vadnou část stavby překrýt, odstranit nebo přestavět předtím, než je vada řádně zdokumentována a než k ní zhotovitel získá možnost se vyjádřit.

Závěrem

Úspěch reklamace vad stavby stojí především na správném rozlišení mezi vadami zjevnými a skrytými, na včasném a dostatečně určitém vytknutí vad zhotoviteli a na obstarání potřebných důkazů. U zjevných vad je kritický okamžik převzetí stavby a obsah předávacího protokolu, přičemž u skrytých vad je to pak rychlost (resp. včasnost) reklamace. Pokud spor o vady díla dospěje až k soudu, je třeba počítat s dlouhým a nákladným řízením, jehož výsledek je mnohdy těžko předvídatelný. Z toho důvodu se téměř vždy vyplatí na řešení vad oboustranně dohodnout, je-li to jen trochu možné.

JUDr. Jindřich Vítek, Ph.D.,
zakladatel advokátní kanceláře Matzner & Vítek a odborný asistent na právnické fakultě

Matzner & Vítek

Anny Letenské 34/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 254 555
e-mail: info@matznervitek.cz

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva