

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

Sleva z ceny díla vs. náhrada škody při vadném plnění díla

Pokud zhotovitel provede dílo nesprávně (resp. v rozporu se smlouvou), odpovídá objednateli za své vadné plnění a za škodu vzniklou v příčinné souvislosti s tímto vadným plněním. Objednateli tak může v souvislosti s vadným plněním vzniknout vůči zhotoviteli více od sebe odlišitelných nároků. Objednatel však musí správně zvolit, zda a jaký nárok uplatní, popř. zda je uplatní zároveň. Jak dále vysvětlujeme, institut slevy z ceny díla a náhrady škody se v mnoha ohledech liší a objednatel by je měl při jejich uplatňování mít na paměti.

Smysl a účel slevy z ceny díla a náhrady škody

Nejvyšší soud se ve svém nedávném rozhodnutí zabýval smyslem slevy z ceny díla. V předmětném judikátu, mimo jiné, uzavřel, že „...smyslem úpravy práv z vadného plnění (tj. i smyslem poskytnutí přiměřené slevy z ceny za dílo) je opětovně docílit rovnovážného stavu mezi plněním smluvních stran (zaplacenou cenou za dílo a provedeným dílem), který byl narušen vadným plněním jedné z nich (zhotovitelem), tj. tím, že oproti smluvně předpokládanému stavu ekvivalence plnění (objednatel za určitou dohodnutou cenu měl obdržet bezvadné plnění této ceně odpovídající) ve skutečnosti objednatel obdržel plnění vadné, a tedy již proto neodpovídající sjednané ceně.“^[1] Je tudíž zřejmé, že hlavním účelem zákonné úpravy práva na slevu z ceny díla je náprava stavu, ve kterém by se zhotovitel neoprávněně obohatil na úkor objednatele nesplněním svého závazku ze smlouvy (dodání díla bez vad). Jde tak o snahu docílit rovnovážného stavu mezi plněním smluvních stran tím, že se de facto sníží sjednaná smluvní cena.

Smyslem právní úpravy náhrady škody je kompenzovat „újmy vzniklé tomu, na jehož majetku či jiných hodnotách byly způsobeny.“^[2] V tomto případě se tudíž nesleduje obohacení zhotovitele, ale následné ochuzení objednatele způsobené vadným plněním. Účelem náhrady škody tak není docílení rovnovážného stavu mezi plněním smluvních stran, ale stavu spravedlivého, kdy za způsobenou újmu bude finančně odpovídat pouze osoba, která tu škodu způsobila porušením svých smluvních či zákonných povinností.

Vzájemný vztah slevy z ceny díla a náhrady škody

Pro vzájemný vztah práva na náhradu škody a slevy z ceny díla je zcela zásadní § 1925 občanského zákoníku,^[3] podle kterého právo z vadného plnění (např. na slevu z ceny) nevylučuje právo na náhradu škody. Korektivem tohoto pravidla je ovšem část za středníkem předmětného ustanovení, podle které platí, že čeho lze dosáhnout uplatněním práva z vadného plnění, toho se nelze domáhat z jiného právního důvodu.

Důvodem této úpravy je, mimo jiné, zamezení obcházení notificačních lhůt u uplatnění práv z vadného plnění. Vady díla je totiž nutné vytknout bez zbytečného odkladu (případně do 2 let, u staveb do 5 let). Zmeškání této lhůty může mít za následek nepřiznání práv z vadného plnění u soudu. U náhrady škody oproti tomu platí standardní délka promlčecí lhůty, tj. 3letá subjektivní lhůta a 10letá objektivní lhůta. V případě zmeškání lhůty k oznámení vady by tak objednatel mohl

teoreticky tyto lhůty obejít tak, že neuplatní své nároky z titulu vadného plnění, ale z titulu náhrady škody či bezdůvodného obohacení. Tomu se uvedená právní úprava snaží zabránit. [4]

Přednostně tak objednatel musí uplatňovat vůči zhotoviteli nároky z vadného plnění. Ne však každý nárok, který objednateli vznikne v důsledku vadného plnění, je nárokem z vadného plnění. Nárok z vadného plnění vznikne objednateli pouze v souvislosti s řešením nebo nápravou reklamované vady. V případě slevy z ceny díla se tedy řeší primárně hodnota vady díla, která má být objednateli kompenzována ve formě snížení smluvní ceny.

Nárok na náhradu škody vzniká v případech, kdy objednateli vznikne v důsledku vadného plnění další (následná) újma. Jedná se zejména o následující případy:

- i. objednateli vznikne v důsledku vady škoda na dalším jeho majetku (např. v důsledku vadně provedené střechy dojde k vytopení vnitřních prostor budovy) [5]; nebo
- ii. objednatel vynaloží náklady na odstranění vad díla, které však převyšují slevu z ceny díla odpovídající této vadě. Rozdíl mezi výší slevy z ceny a výší reálně vynaložených nákladů na odstranění vady tak představuje újmu kompenzovatelnou prostřednictvím náhrady škody.[6]

Pro posouzení, zda má objednatel uplatňovat nárok na slevu z ceny díla nebo na náhradu škody, je tedy podstatné nejdříve určit, zda chce objednatel kompenzovat po zhotoviteli existenci vady (tj. její hodnotu) nebo újmu, která objednateli vznikla z důvodu existence vady.

Stanovení výše slevy z ceny díla a výše škody

Zákon pro určení výše slevy z ceny díla pouze stanovuje, že sleva musí být přiměřená.[7] Nestanoví však žádné obecné pravidlo pro její konkrétní výpočet. Rozsah snížení ceny tak musí být vždy posouzen individuálně podle okolností konkrétního případu.

Určení její výše závisí především na povaze vady, rozsahu vady, snížení funkčních vlastností a upotřebitelnosti, případně na estetické hodnotě věci.[8] Je vždy třeba přihlídnout k tomu, jak se vada projevila při užívání této věci, zda a jak toto užívání komplikuje či omezuje, popř. bude komplikovat či omezovat v době jejího odstraňování, a rovněž zda tato vada snižuje životnost dané věci.[9] Výše slevy z ceny díla je však ze své podstaty limitována výší sjednané ceny za dílo, neboť zhotovitel nemůže z titulu nároku na slevu z ceny díla kompenzovat objednateli více, než co sám od objednatele dostal v rámci smluvní ceny.

K tomuto je třeba zmínit, že momentálně neexistuje závazná metoda výpočtu přiměřené slevy z ceny díla. Nejvyšší soud nicméně ve svém nedávném rozhodnutí[10] doporučil použití tzv. relativní proporční metody, při které se výše slevy určuje jako poměr obvyklé ceny vadného a bezvadného plnění.

Stanovení výše škody poté vychází z § 2952 občanského zákoníku, který stanoví, že se hradí vždy škoda skutečná a dále to, co poškozenému ušlo, tedy ušlý zisk. Skutečnou škodu lze vymezit jako majetkovou újmu vyjádřitelnou penězi, která spočívá ve zmenšení, snížení či v jiném znehodnocení již existujícího jmění poškozeného, jakož i ve vynaložení nákladů na odstranění tohoto znehodnocení.[11] Skutečná škoda se zpravidla projevuje zničením věci, jejím uvedením do nepoužitelného stavu, její ztrátou či odcizením anebo jejím poškozením. Oproti slevě z ceny díla nárok na náhradu škody není limitován výší sjednané smluvní ceny.

Závěr

Závěrem lze shrnout, že volba vhodného právního nástroje při vadném plnění zhotovitele představuje pro objednatele klíčové rozhodnutí, které může mít vliv na výši jeho nároku a na jeho přiznání u soudu.

Přestože oba instituty reagují na porušení povinností zhotovitele, jejich podstata je odlišná. Zatímco smyslem slevy z ceny díla je docílení rovnovážného stavu mezi plněním smluvních stran tím, že se de facto sníží sjednaná smluvní cena, náhrada škody představuje nový závazek zhotovitele kompenzující újmu, jež vznikla objednateli až jako následek tohoto vadného plnění.

Zásadním je přitom zákonný limit, podle něhož nelze nároky z vadného plnění účelově obcházet uplatňováním náhrady škody. Tyto odlišnosti se nutně promítají i do způsobu vyčíslování obou nároků - výše náhrady škody vychází ze skutečného snížení majetku či ušlého zisku, kdežto vyčíslení výše slevy z ceny díla vyžaduje komplexní posouzení dopadů vady na hodnotu díla.



Mgr. Ruslan Hlovjak,
advokát



Mgr. Martin Šlechta,
advokátní koncipient



[act legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Truhlářská 13-15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 - 501
e-mail: office.prague@actlegal-czechia.com

- [1] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2026, sp. zn. 33 Cdo 2321/2025.
- [2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2010, sp. zn. 25 Cdo 3269/2008.
- [3] Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- [4] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2016, sp. zn. 23 Cdo 4038/2014. Uvedené rozhodnutí se vztahuje k § 440 odst. 2 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník, jenž je přímým předchůdcem § 1925 občanského zákoníku. Je tak nadále aplikovatelné i na současný právní řád.
- [5] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2009, sp. zn. 25 Cdo 1619/2007.
- [6] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 32 Cdo 4980/2014.
- [7] Viz § 1923 občanského zákoníku.
- [8] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 33 Cdo 4442/2018.
- [9] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2025, č. j. 33 Cdo 3444/2023.
- [10] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2025, sp. zn. 23 Cdo 2666/2024.
- [11] Viz nálezn Ústavního soudu ze dne 30. 4. 2002, sp. zn. Pl. ÚS 18/01.

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

Další články:

- [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?](#)
- [Sleva z ceny díla vs. náhrada škody při vadném plnění díla](#)
- [Dobré mravy jako krajní korektiv soudního rozhodování: vývoj judikatury Nejvyššího a Ústavního soudu](#)
- [FIFA RSTP 2027: Jak rozsudek SDEU ve věci Diarra mění fotbalový přestupový systém?](#)
- [Námitka vzájemného plnění](#)
- [Meze překážky věci pravomocně rozhodnuté v opakovaných sporech o bezdůvodné obohacení](#)
- [Předběžné opatření v rámci kompetenčních sporů](#)
- [Umělá inteligence před německými soudy: autonomie systému neznamená autonomii](#)

[odpovědnosti](#)