

26. 4. 2013

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

## Smlouva o dílo (nejen) v souvislosti s individuální výstavbou rodinného domu

Stejně jako u jiných smluv se vzájemným plněním, řeší objednatel a zhotovitel při plnění smlouvy o dílo obvyklé dilema. Objednatel chce hradit zhotoviteli pouze za práce skutečně provedené v souladu se smlouvou o dílo. Zhotovitel naopak potřebuje jistotu, že za řádně provedené práce dostane včas zaplacen. V praxi se setkáváme s tím, že zájmy jedné či druhé strany smlouvy o dílo nejsou dostatečně ošetřeny. Specifickou oblast v tomto ohledu představuje individuální výstavba rodinných domů.



V nedávné době jsme řešili případ výstavby rodinného domu, kdy zhotovitel zastavil několik týdnů před dokončením stavby veškeré práce pro prodloužení smlouvy s úhradou faktury vystavené zhotovitelem. Objednatel a zhotovitel uzavřeli smlouvu o dílo na výstavbu rodinného domu. Cena díla byla stanovena pevnou částkou s tím, že fakturace zhotovitele bude probíhat měsíčně. Podle dohody stran objednatel hradí zhotoviteli pouze za skutečně provedené práce odsouhlasené objednatelem. Když pak zhotovitel do soupisu prací určených k úhradě zahrnul práce, které nebyly provedeny kvalitně, objednatel soupis prací předložený zhotovitelem odmítl odsouhlasit. Odmítl také uhradit fakturu, kterou mu zhotovitel obratem zaslal. Na nezaplacení faktury zareagoval zhotovitel zastavením prací. K zastavení prací byl zhotovitel oprávněn podle smlouvy o dílo pro případ, že objednatel bude po určitou dobu v prodlení s úhradou faktury. V souvislosti s popsanou situací vyvstaly dvě základní otázky.

**Může objednatel požadovat odstranění vad díla před převzetím celého díla a začátkem záruční doby a do doby jejich odstranění odmítnout odsouhlasení prací provedených zhotovitelem?**

**Může zhotovitel požadovat zaplacení faktury za práce, které objednatel neodsouhlasil?**

Odpověď na první otázku je závislá na obsahu pojmu „provedené práce“. Jsou práce provedeny v okamžiku, kdy je zhotovitel dokončí bez ohledu na vady? To by znamenalo, že objednatel nemůže pro vady provedených prací odmítnout jejich odsouhlasení. Objednatel by pak musel uhradit zhotoviteli fakturu za provedení vadných prací v plné výši. Vady prací by objednatel u zhotovitele mohl uplatnit až při dokončení celého díla. Nebo jsou práce provedeny až v okamžiku, kdy jsou dokončeny a jsou bez vad? V takovém případě by objednatel mohl odmítnout odsouhlasení prací, které vykazují vady. Soudní praxe dovodila, že provedení díla zahrnuje jeho řádné (rozuměj bezvadné) dokončení[1]. I když byl tento závěr přijat ve vztahu k dokončení celého díla, není jediného důvodu domnívat se, že pojem „provedení prací“ by měl mít jiný obsah než pojem „provedení díla“. Proto jsme objednatele ujistili, že odmítl odsouhlasení prací provedených zhotovitelem vadně zcela oprávněně.

Stejně jako v případě první otázky, i odpověď na druhou otázku nabízí soudní praxe[2]. Pokud smlouva o dílo stanoví, že objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu pouze těch prací, které objednatel odsouhlasil, nepochybně to nebrání zhotoviteli, aby vystavil objednateli fakturu za provedené práce ještě před jejich odsouhlasením objednatelem. Faktura se však nemůže stát splatnou, pokud vyfakturované práce nebyly objednatelem odsouhlaseny. Opět jsme tedy mohli potvrdit objednateli, že postupoval v souladu se smlouvou o dílo, pokud odmítl uhradit zhotoviteli fakturu za práce, které předtím neodsouhlasil. Nenastala-li splatnost faktury podmíněná podle smlouvy o dílo odsouhlasením fakturovaných prací ze strany objednatele, nemůže být objednatel v prodlení s úhradou faktury. Reagoval-li zhotovitel na nezaplacení faktury přerušением prací, postupoval v rozporu se smlouvou o dílo. Ta jej totiž opravňovala práce přerušit jen v případě skutečného prodlení objednatele s úhradou faktury, které však v tomto případě nenastalo. Dokud nejsou práce odsouhlaseny objednatelem, nemůže se zhotovitel domáhat úhrady faktury. Může pouze požadovat, aby objednatel odsouhlasil provedené práce. Odsouhlasení prací se může domáhat u soudu a žádat, aby soud uložil objednateli povinnost odsouhlasit provedené práce. V rámci soudního řízení by soud řešil otázku, zda objednatel odmítá odsouhlasit provedené práce oprávněně. Pokud by soud dospěl k závěru, že objednatel odmítá odsouhlasit provedené práce neoprávněně, uložil by mu ve svém rozhodnutí povinnost je odsouhlasit. Právní mocí tohoto rozhodnutí by byl nahrazen souhlas objednatele s provedenými pracemi a faktura zhotovitele by se stala splatnou.

Vedle podmínky splatnosti ceny díla může být souhlas objednatele také podmínkou vzniku nároku zhotovitele na zaplacení ceny díla. Takový závěr lze taktéž dovodit z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR[3]. V našem případě však výsledek bude v obou případech stejný. Rozdíl by mohl nastat v situaci, kdy by se pohledávka zhotovitele, která by byla pouze nesplatná, stala ze zákona splatnou. Tak by tomu bylo v minulosti v důsledku prohlášení konkurzu na majetek zhotovitele v režimu již zrušeného zákona o konkurzu a vyrovnání. Pokud by v takovém případě byl souhlas objednatele pouze podmínkou odkládající splatnost pohledávky zhotovitele na zaplacení díla, prohlášením konkurzu na majetek zhotovitele by se jeho pohledávka za objednatelem stala splatnou. Naopak v případě, kdy by byl souhlas objednatele podmínkou odkládající vznik nároku zhotovitele na zaplacení díla, by tento následek nemohl nastat ani prohlášením konkurzu na majetek zhotovitele, kdy se všechny pohledávky úpadce staly ze zákona splatnými. Dnes, v režimu insolvenčního zákona, již prohlášení konkurzu tento účinek nemá.

Ustanovení smlouvy o dílo podmiňující splatnost faktury zhotovitele odsouhlasením fakturovaných prací dostatečně chrání objednatele. Vyžaduje totiž od zhotovitele, aby fakturované práce nejdříve bezvadně provedl. Postavení zhotovitele může naopak posílit smluvní pokuta stanovená za bezdůvodné otálení s odsouhlasením prací provedených v souladu se smlouvou o dílo. Obvykle si zhotovitel zajistí smluvní pokutou pouze úhradu ceny díla, což není v popsaném případě dostačující. Stejně jako si zhotovitel musí pojistit včasnou úhradu ceny díla, musí si také pojistit, že objednatel nebude bezdůvodně odpírat svůj souhlas s provedenými pracemi.

I když individuální výstavba není tak komplexní jako výstavba komerční, i zde je nutno důkladně zvážit práva a povinnosti objednatele a zhotovitele podle smlouvy o dílo. Kvalitně zpracovaná smlouva o dílo může významně přispět k pozdějšímu bezproblémovému průběhu vztahu mezi objednatelem a zhotovitelem.



**JUDr. Tomáš Osička,**

advokát a partner kanceláře pro oblast bankovníctví a finance

[Švehlík & Mikuláš advokáti s. r. o.](#)

Purkyňova 2

110 00 Praha 1

Tel.: +420 273 134 550

e-mail: [info@samak.cz](mailto:info@samak.cz)

-----  
[1] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 1531/2006 ze dne 13. května 2008.

[2] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 23 Cdo 799/2009 ze dne 22. dubna 2009.

[3] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn.32 Odo 894/2002.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací – režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)