

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

# Vady nemovitých věcí

Prodáváte nemovitou věc? Pak je třeba mít se na pozoru. Měla-li totiž nemovitá věc vadu, pak hrozí, že se po vás bude kupující po jejím odhalení snažit dosáhnout snížení kupní ceny. Naopak kupující se mohou inspirovat tím, co při koupi nemovité věci prověřovat, aby se vyhnuli možným budoucím nepříjemnostem.

## Úvod

Vady nemovitých věcí dělíme podle jejich povahy na faktické a právní, popř. též na vady zjevné a skryté. Na tomto místě lze uvést, že o faktických vadách hovoříme tehdy, pokud faktický stav nemovité věci neodpovídá dohodnutým vlastnostem, nebo vlastnostem obvyklým s přihlédnutím ke stáří a opotřebením nemovité věci. Právními vadami jsou potom zjednodušeně takové, kdy kupující není v právním postavení, které mu bylo garantováno smlouvou. Uvedené kategorie budou detailněji rozebrány níže.

## Faktické vady

Zajistit bezvadný stav nemovité věci je povinností prodávajícího. Zjevnými faktickými vadami jsou takové, které musel kupující odhalit při vynaložení obvyklé pozornosti během běžné prohlídky nemovité věci. Představit si pod tím můžeme např. rozbité okno, prasklinu ve zdi, zvlněnou podlahu apod. Kupující takové vady obvykle nemůže reklamovat, jelikož se má za to, že o nich věděl. Prodávající odpovídá za zjevné vady pouze v případě, že kupujícího výslovně ujistil, že je nemovitá věc bez vad. Pro dosažení jistoty je vhodné do kupní smlouvy veškeré vady vypsát s prohlášením kupujícího, že si jich byl před převodem nemovité věci vědom.

Skryté vady jsou potom takové, které se nedají odhalit běžnou prohlídkou, ale projeví se až časem. Jsou jimi třeba nefungující topný systém, který se projeví až v zimním období, dále plíseň ve zdi zakryté sádkou, nedostatky podlahy překryté plovoucí podlahou apod. Prodávající v tomto případě odpovídá za skryté vady, které nemovitá věc měla v okamžiku přechodu nebezpečí škody na kupujícího. Takový okamžik bývá sjednán v kupní smlouvě, avšak obvykle jím je okamžik předání nemovité věci. Pokud hodlá kupující uplatňovat své nároky z vadného plnění, musí skrytou vadu oznámit prodávajícímu bez zbytečného odkladu poté, co se o ní dozví. Nejpozději však do 5 let od nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Po této době totiž smí prodávající namítnout, že kupující neoznámil vadu včas, čímž právo na vadné plnění zaniká. To ovšem neplatí, pokud prodávající o vadě věděl nebo je vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající věděl, nebo alespoň vědět musel (např. pozdější slabý tlak vody v koupelně v důsledku nesprávně zhotovených přívodů).

## Právní vady

Právní vady spočívají v existenci práva třetí osoby k nemovité věci. Některé jsou zjistitelné z katastru nemovitostí, kde jsou nahlížejí chráněny materiální publicitou. Tím je na mysli zásada důvěry ve správnost stavu evidovaného v tomto veřejném seznamu, dokud není prokázán opak.

Důvěra v zápisy v katastru však není zcela bezbřehá. Např. nájemní práva ve prospěch třetích osob totiž nemusejí být v katastru uvedena. Změna vlastníka nemovité věci navíc není výpovědním důvodem z nájemní smlouvy.

Právními vadami jsou např. zástavní právo, exekuce zapsaná na nemovité věci, věcné břemeno váznoucí na nemovité věci, právo stavby, předkupní právo k nemovité věci, nájemní právo, nelegální stavba, nesprávné ohraničení pozemku a jiné.

## **Práva z vad**

Kupující může požadovat odstranění vady, nebo přiměřenou slevu z kupní smlouvy. Soudní praxe v tomto ohledu dovodila, že výše slevy se určuje podle povahy a rozsahu vady vzhledem ke sjednané kupní ceně nemovité věci, ceně oprav, snížení funkčních vlastností nemovité věci, snížení estetické hodnoty nemovité věci a obdobným hlediskům. V případě neodstranitelné vady, která vylučuje nemovitou věc z užívání, může kupující dokonce odstoupit od kupní smlouvy a požadovat vrácení celé kupní ceny.

Odpovědnost prodávajícího lze ovšem omezit, anebo i zcela vyloučit. V případě, že prodávající výslovně upozorní kupujícího na vadu a je schopen to dokázat, tak za ni nenesou odpovědnost. Kupující se může dále s prodávajícím smluvně dohodnout na vyloučení odpovědnosti prodávajícího, a to pro část nemovité věci, nebo i pro nemovitou věc celou. Podle předchozí rozhodovací soudní praxe však nelze vyloučit odpovědnost prodávajícího jen na základě obecného sdělení v kupní smlouvě typu „Kupující kupuje předmět koupě jak stojí a leží“ nebo „Kupující se seznámil s technickým stavem předmětu koupě“ apod. Ujednání o omezení či vyloučení odpovědnosti tedy musí být konkrétní. Míru odpovědnosti za vady je proto velmi vhodné dostatečně v kupní smlouvě ošetřit.

Dále je třeba podotknout, že odpovědnost za vady nemovitých věcí je třeba odlišovat od záruční odpovědnosti. Tím je myšlena případná garance prodávajícího, že nemovitá věc bude mít po určitou dobu sjednané vlastnosti. Taková záruka totiž musí být výslovně ve smlouvě výslovně sjednána.

## **Závěr**

Na místě závěru je nad rámec výše uvedeného ještě třeba upozornit, že z praxe jsou známy nekalé postupy některých subjektů. Ty na základě speciálních softwarů monitorují převody nemovitostí v katastru. Kupujícím pak následně ve spolupráci s právníky a soudními znalci nabízejí účelovou službu odhalení vad těchto nemovitých věcí a následného vyjednání snížení kupní ceny po prodávajícím. I proto je třeba neponechat vymezení odpovědnosti za vady v kupní smlouvě na lehkou váhu.



**JUDr. Vladimír Lajsek, Ph.D.**



Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Národní 973/41

110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 020 500

Fax: +420 225 020 555

e-mail: [office@zchlegal.cz](mailto:office@zchlegal.cz)

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

## Další články:

- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Vyčlenění rodinných nemovitostí \(i v podobě podílu v bytovém družstvu\) do svěřenského fondu](#)
- [Sport versus EU - aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU](#)
- [Dokazování negativních skutečností ve sporném řízení](#)
- [Neoprávněný odběr elektřiny - překvapení vlastníka?](#)
- [Rodič u dítěte v nemocnici: právo na přítomnost neznamená bez dalšího právo na přespání na jip/jirp](#)
- [Pokuta za švarcsystém kurýrů Rohlíku potvrzena Ústavním soudem](#)