

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

Záruka a vady stavby ve světle nové právní úpravy

Dne 7. prosince 2022 vyšel ve Sbírce zákonů zákon č. [374/2022](#) Sb., kterým se mění zákon č. [634/1992](#) Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů. Tato dlouho očekávaná novela, která nabyla účinnosti dne 6. ledna 2023, mimo jiné mění ustanovení týkající se uplatňování záruky a práv z vad. Právě vady bývají častou příčinou sporů i ve stavebnictví. Níže se budeme zabývat změnami ve vztahu ke smlouvě o dílo, jejímž předmětem je nemovitost, a ke kupní smlouvě na nemovitost.

Záruka

Obecně platí, že objednateli, resp. kupujícímu náleží ze zákona určitá práva z vadného plnění, která ještě navíc bývají doplněna sjednáním záruky. Sjednání záruky je však zcela dobrovolné a záleží pouze na vůli stran (zejm. na vůli zhotovitele či prodávajícího), zda se nad rámec zákonných povinností zaváží k nějaké záruce, tj. uspokojení druhé smluvní strany nad rámec zákonných práv z vadného plnění. **Zárukou rozumíme skutečnost, že věc bude po určitou dobu (záruční dobu) způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Tedy v době prodeje mohla být věc bezvadná a vada mohla vzniknout až později.**

V první řadě je tedy třeba zkontrolovat, zda a jakým způsobem byla odpovědnost za vady ošetřena ve smlouvě o dílo, jejímž předmětem byla nemovitost, resp. kupní smlouvě na nemovitost a zda byla sjednána záruka za jakost díla, resp. předmětu koupě. Odpovědnost za vady stavby standardně dle OZ trvá 5 let a vztahuje se na skryté vady, tj. vady, které stavba měla již v době převzetí, ale projeví se až později. Délka však může být smluvně modifikována. Sjednání záruky za jakost není ze zákona povinné. Záleží tedy, zda záruka za jakost byla se zhotovitelem nebo prodávajícím ujednána ve smlouvě či nikoli.

Část změn OZ se týká právě záruky za jakost. Ustanovení o záruce za jakost se formulačně zpřesňuje tak, aby vyhovovalo čl. 17 směrnice 2019/771 o obchodní záruce^[1]. Záruka za jakost se vymezuje jako jednostranné právní jednání poskytovatele záruky, kterým se zavazuje poskytnout nabyvateli určité plnění, nebude-li mít předmět plnění určité vlastnosti. Obsahem záruky může být zejména právo odstoupit od smlouvy, výměna věci, oprava nebo poskytnutí jiné služby související s nápravou špatného stavu předmětu koupě. Jedná se o dobrovolný závazek poskytovatele záruky, je tedy na něm, k jakým povinnostem se v záruce zaváže. Pokud se výrobce zaručí, že si věc po určitou dobu při obvyklém použití uchová své funkce a výkonnost, je poskytovatel vždy ze záruky povinen alespoň k opravě nebo výměně věci. To nebrání, aby se zavázal i k dalšímu plnění.

Došlo také k několika terminologickým změnám, v ust. § 2115 OZ bylo slovo „*prodávající*“ nahrazeno slovy „*poskytovatel záruky*“. Zohledňuje se tak, že **poskytovatelem záruky může být i osoba odlišná od prodávajícího**, zejména výrobce, s čímž stará právní úprava nepočítala. Nově je také v ust. § 2117 OZ uvedeno, že „*vadu krytou zárukou musí kupující vytknout poskytovateli záruky ve lhůtě určené délkou záruční doby, § 1921 a § 1922 se použijí obdobně*“. Dle těchto ustanovení lze právo z vadného plnění uplatnit u soudu, pokud předtím dojde k jejímu včasnému vytknutí. Pokud nabyvatel nevytkl vadu včas a zcizitel toto u soudu namítne, soud nabyvateli právo nepřizná.

Práva z vadného plnění

Ať už je vztah mezi stranami založen kupní smlouvou na nemovitost nebo smlouvou o dílo, jejímž předmětem je nemovitost (i smlouva o úpravě nemovité věci a smlouva o zhotovení, opravě nebo úpravě stavby), zákon počítá s odpovědností prodávajícího, resp. zhotovitele za vady, které se na nemovitosti projeví.

Práva objednatele z vad stavebního díla jsou upravena v OZ jednak v jeho ustanoveních o smlouvě o dílo, v nichž se vad díla obecně týkají ust. § 2615–2619 a vad stavebního díla konkrétně pak ust. § 2629–2630. Pro vady díla se dále analogicky použijí některá ustanovení občanského zákoníku o kupní smlouvě, a to ust. § 2099–2112, (pro práva objednatele z vadného plnění) a ust. § 2113–2117 (záruka za jakost).

Pokud byla smlouva o dílo uzavřena se spotřebitelem, uplatní se nové ust. § 2629 odst. 3 OZ, které stanoví, že **„projeví-li se vada v průběhu 2 let od převzetí, má se za to, že stavba byla vadná již při převzetí, ledaže to povaha vady vylučuje. Tato doba neběží po dobu, po kterou objednatel nemůže stavbu užívat, v případě, že vadu vytkl oprávněně“**. Postavení spotřebitele je tedy v prvních 2 letech výhodnější, jelikož je důkazní břemeno na zhotoviteli, který musí prokázat, že stavba nebyla vadná již při převzetí. Dle odst. 1 výše citovaného ustanovení **„soud nepřizná právo ze skryté vady, kterou objednatel nevytkl bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let od převzetí stavby, namítne-li druhá strana, že vada nebyla vytknuta včas. Totéž platí o skryté vadě projektové dokumentace a o jiných obdobných plněních“**.

Stejné pravidlo je zakotveno i u kupní smlouvy nemovité věci, kde se u ust. § 2129 OZ doplňuje odst. 3, dle kterého **„je-li kupujícím spotřebitel a projeví-li se vada v průběhu 2 let od přechodu nebezpečí škody na věci na kupujícího, má se za to, že nemovitá věc byla vadná již při přechodu nebezpečí škody, ledaže to povaha vady vylučuje. Tato doba neběží po dobu, po kterou kupující nemůže věc užívat, v případě, že vadu vytkl oprávněně“**. Toto ustanovení stejně tak jako u smlouvy o dílo doplňuje **obecnou lhůtu 5 let pro odpovědnost prodávajícího za skryté vady stavby**.

Shrneme-li výše uvedené, tak v prvních 2 letech je postavení kupujícího nemovitosti, resp. objednatele stavby při uplatňování práv z vad výhodnější, jelikož platí citovaná vyvratitelná domněnka vadnosti stavby, avšak v následujících 3 letech mají sice kupující, resp. objednatel možnost vadu stavby vytknout, avšak je na nich, aby prokázali, že se jedná o vady, které stavba měla již při přechodu nebezpečí škody, resp. při převzetí, což dle našeho názoru nebude úplně jednoduché a ani levné, jelikož se kupující, resp. objednatel stavby pravděpodobně neobejdou bez vyhotovení znaleckého posudku.



Mgr. Lucie Špičková,
advokátka



Mgr. Tereza Kacrová,
koncipientka



Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478
e-mail: office@ak-vych.cz

[1] SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/771 ze dne 20. května 2019 o některých aspektech smluv o prodeji zboží, o změně nařízení (EU) 2017/2394 a směrnice 2009/22/ES a o zrušení směrnice 1999/44/ES

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)

- [AI omnibus](#)