

## ODPOVĚDNOST ZHOTOVITELE ZA VADY DÍLA

Dílo má vadu, neodpovídá-li smlouvě! Má-li dílo při předání vadu, zakládá to povinnosti zhotovitele z vadného plnění.

POZOR! Pokud převezmete dílo bez výhrad, tak Vám soud nemusí přiznat právo za **zjevné vady** díla. Spotřebitel musí tyto zjevné vady vytknout nejpozději při převzetí, jinak může zhotovitel namítat, že výhrady nebyly uplatněny včas a reklamaci neuzná.

Po této době máte práva z vadného plnění, způsobil-li vadu zhotovitel porušením povinnosti.

Vady díla jste povinni oznámit bez zbytečného odkladu poté, kdy jste je zjistili, nebo při náležité pozornosti zjistit měli, nejpozději **však do 2 let od předání díla!** U **skrytých vad stavby běží lhůta 5 let** od jejího převzetí.

Co se týká nároků z vad díla, postupujeme stejně jako by se jednalo o smlouvu kupní (právo na odstranění vady opravou, na poskytnutí přiměřené slevy, v závažných případech až právo na odstoupení od smlouvy. Nejste oprávněni požadovat provedení náhradního díla, jestliže předmět díla vzhledem k jeho povaze nelze vrátit nebo předat zhotoviteli!

TIP: U dražších investic je vhodné vybrat si zhotovitele poskytujícího **smluvní záruku** za dílo nad rámec své zákonné odpovědnosti.

SOS MaS, z. s. je nezávislá, nezisková organizace, která v rámci sítě svých poraden poskytuje bezplatné spotřebitelské poradenství. Kontakty na poradny SOS MaS, z. s. naleznete na [www.sos-msk.cz](http://www.sos-msk.cz).

**Naši pracovníci Vám poradí a pomohou řádně uplatnit Vaše práva.**

### *Česká obchodní inspekce*

*Dozorovým orgánem v oblasti poskytování většiny služeb spotřebitelům je ČOI. V případě sporu s prodávajícím (podnikatelem) může spotřebitel využít bezplatného systému mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, tzv. ADR. Více na [www.coi.cz](http://www.coi.cz).*



Tento leták je spolufinancován prostřednictvím dotačního programu Ministerstva průmyslu a obchodu ČR.

### **Zdroje:**

*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů*

*Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele ve znění pozdějších předpisů.*

*Použité fotografie: [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)*

**SOS MaS, z. s.**  
**U Tiskárny 1**  
**702 00 Ostrava**



Poradenská linka: + 420 608 722 582  
E-mail: [poradna@sos-msk.cz](mailto:poradna@sos-msk.cz)

**SDRUŽENÍ OBRANY  
SPOTŘEBITELŮ  
MORAVY A SLEZSKA**



**Smlouva  
o dílo**



## SMLOUVA O DÍLO

Dílem se rozumí **vždy nějaká činnost**, a to jak s hmotným, tak s nehmotným výsledkem.

### Kdy se jedná o smlouvu o dílo a kdy o smlouvu kupní?

Obecně platí pravidlo, že pokud převážná část plnění zhotovitele spočívá v jeho činnosti, bude se jednat o smlouvu o dílo.

#### Stavba

Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.



### Jak uzavírat smlouvu o dílo?

Chystáte-li si něco nechat vyrobit, opravit, upravit nebo přestavět budete uzavírat smlouvu o dílo. Ta sice může být i ústní, avšak doporučujeme zvolit raději **písemnou podobu**. Ve smlouvě by neměla chybět především co nejpodrobnější **specifikace předmětu díla**. Dále doporučujeme do smlouvy uvést **cenu díla** nebo způsob jejího stanovení, jinak



platí za ujednanou cenu placená za totéž nebo srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek.

Ačkoliv se nejedná o podstatnou náležitost smlouvy, měla by smlouva obsahovat **termín provedení díla**. Pokud termín dokončení stanoven není, platí čas přiměřený povaze díla. Pokud chcete mít větší jistotu, termín dohodněte, ideálně včetně stanovení sankcí pro případ prodlení.

**TIP:** Správně sepsaná smlouva o dílo, je základním prostředkem pro případné řešení pozdějších sporů ohledně kvality, ceny nebo termínu realizace.

## STANOVENÍ CENY DÍLA

Právo na zaplacení ceny díla vzniká provedením díla.

### Cena díla může být určena:

- ☞ pevnou částkou,
- ☞ odkazem na rozpočet nebo
- ☞ odhadem.

Jestliže byla cena sjednaná pevnou částkou nebo odkazem na rozpočet, **nemůže ji žádná strana dodatečně měnit**.

*POZN: U rozpočtu s výhradou možné neúplnosti nebo nezávaznosti (je možné cenu navýšit, a to pokud se objeví činnosti nezahrnuté do rozpočtu proto, že se takové práce při sestavení rozpočtu nepředpokládaly).*

Požaduje-li zhotovitel zvýšení o více než 10 % ceny podle rozpočtu, můžete bez zbytečného odkladu odstoupit od smlouvy. V tomto případě jste povinen nahradit zhotoviteli část ceny odpovídající rozsahu částečného provedení díla podle rozpočtu.

### Cena určená odhadem

Zjistí-li zhotovitel po uzavření smlouvy, že cenu určenou odhadem bude třeba podstatně překročit, oznámí Vám to s odůvodněným určením nové ceny. Musí tak učinit bez zbytečného odkladu, jinak nemá právo na zaplacení rozdílu v ceně. V takovém případě můžete od smlouvy odstoupit, přičemž zaplatíte poměrnou část původně určené ceny zhotoviteli, máte-li z částečného plnění prospěch. Pozor neodstoupíte-li od smlouvy bez zbytečného odkladu po doručení oznámení o vyšší ceně, platí, že se zvýšením ceny souhlasíte!



## PROVÁDĚNÍ DÍLA

Zhotovitel provede dílo buď osobně, nebo pod jeho osobním vedením třetí osoba, za jejíž činnost však nese odpovědnost. Zhotovitel je povinen provést dílo s potřebnou péčí a včas. Povinností zhotovitele je mj. také obstarat vše, co je k provedení díla zapotřebí.

## DOKONČENÍ A PŘEDÁNÍ DÍLA

Dílo je provedeno, je-li **dokončeno a předáno**. Dílo je dokončeno, jestliže Vám zhotovitel předvede, že je plně funkční a připravené sloužit



svému účelu. Je-li dílo dokončeno, pak je Vaší povinností dílo převzít.

Dílo můžete převzít s výhradami nebo bez výhrad. Doporučujeme vyhotovit **předávací protokol**, v němž by mělo být potvrzeno převzetí díla a také případné vady, které vytýkáte.

Řádné předání díla má zpravidla tyto účinky:

- ☞ objednateli vzniká povinnost zaplatit cenu díla,
- ☞ objednatel nabývá vlastnické právo k věci a
- ☞ přechází na něj nebezpečí škody na předmětu díla.

**Okamžik převzetí díla je velmi důležitý také ve vztahu k odpovědnosti zhotovitele za vady díla.**

### Převzetí stavby

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.