

Problematika skrytých vad dle NOZ s účinností od 1.1.2014

autor : Ing.Pavel Štefaník

Lhůta na uplatnění vad u soudu - § 2112 odst. 1 NOZ

"Neoznámil-li kupující vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při včasné prohlídce a dostatečné péči zjistit, soud mu právo z vadného plnění nepřizná.

Jedná-li se o **skrytou vadu**, platí totéž, nebyla-li vada oznámena bez zbytečného odkladu poté, co ji kupující mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do **dvou let** po odevzdání věci."

Teoreticky a u soudů se tyto případy běžně řeší, by tedy kupující měl skrytou vadu oznámit nejpozději do dvou let po odevzdání věci a následně by věc mohl řešit soudně v tříleté promlčecí lhůtě, která započne běžet po marném uplynutí uplatnění nároku - tedy oznámení skryté vady a návrhu řešení (sleva z ceny, odstoupení od smlouvy, ...).

Žalobu ale teoreticky stále lze podat, a to až do tří let po oznámení vady => tedy (2+3) = 5 let

Odpovědnost za skryté vady & záruka

Při odpovědnosti prodávajícího za vady (ať již skryté či zjevné), je potřeba oddělit záruku. Podstatou záruky je, že na rozdíl od odpovědnosti za vady neručí prodávající jen za to, že prodávaná stavba má určité vlastnosti v době jejího předání kupujícímu, ale že si je také **po určitou dobu uchová**.

Tato doba se pak nazývá „záruční doba“.

Záruční doba představuje pro kupujícího jistou výhodu spočívající v tom, že jejím poskytnutím prodávající odpovídá za větší okruh vad (za ty, které existují v době předání stavby, a dále za ty, které v průběhu záruční doby teprve vzniknou) a zároveň kupujícímu odpadají starosti s prokazováním, kdy přesně vada vznikla.

Za doby působnosti starého OZ č. 40/1964 Sb., který ve svém § 620 odst. 1 uváděl zákonnou záruční lhůtu 24 měsíců, vztahující se ke spotřebnímu zboží, nynější NOZ s účinností od 1.1.2014 zákonnou záruční dobu na stavební díla nespecifikuje a nezaručuje.

Je tedy na každém kupujícím, aby se s prodávajícím na délce jejího trvání dohodl.

Zásadní odlišnost mezi zárukou za jakost a odpovědností z vadného plnění spočívá v tom, že záruka nevzniká při koupi automaticky ze zákona, ale k její existenci je nezbytná dohoda stran, respektive prohlášení ze strany prodávajícího o poskytnutí záruky. Většinou je takové prohlášení prodávajícího obsaženo v kupní smlouvě, obchodních podmínkách, reklamačním řádu, *popř.* záručním listě.

Dle § 2113 NOZ může být uvedena i na obalu zboží nebo v reklamě. Délka záruční doby není zákonem vzhledem k její dispozitivnosti stanovena, je tak na prodávajícím, po jak dlouhou dobu bude kupujícímu případně garantovat bezvadné fungování zakoupeného zboží.

Proto u všech stavebních děl - *např.* při **zakoupení bytu**, doporučuji vždy v Kupní smlouvě s jednotlivými kupujícími na byt smluvně, písemně sjednat tuto záruční dobu. Vyvarujeme se nebezpečí pro případ, že **záruční doba nebyla sjednána**, tedy na reklamaci z titulu záruční doby by v tomto případě nebyl právní nárok.

Je taky mít na paměti i to, že pokud jde o **skrytou vadu**, tak ta má být oznámena neprodleně bez zbytečného odkladu poté, co ji kupující mohl při dostatečné péči zjistit, poněvadž v případě soudního sporu **důkazní břemeno leží na straně kupujícího** a ten je tedy v tomto případě (např. při již zmíněném zakoupení bytu) povinen prokázat, že vada stavby (bytu) naplňuje všechny uvedené znaky skryté vady – zejména tedy skutečnost, že vada existovala již v době převzetí stavby kupujícím.

Definice skrytých vad stavby – znalecká terminologie

Úvodem je třeba uvést, že z hlediska občanského zákoníku (NOZ), jde v oblasti uplatnění slevy z ceny již zakoupené starší (tedy po uplynutí záruční lhůty) nemovité věci kupujícím o uplatňování vad.

Z hlediska znalce a zpracování znaleckého posudku u soudních sporů (pokud by byl takový znalecký posudek v daném sporu požadován), pak v takovýchto soudních sporech jde ve skutečnosti většinou nejen o **vady** ale i o **poruchy** zakoupené starší nemovité věci a to jak **zjevné**, tak i **skryté**, což by měl vždy jakýkoliv znalec ve svém znaleckém posudku od počátku rozlišovat.

Vzhledem k této skutečnosti a z praxe, kde k nejčastějším úkolům požadovaných po znalcích jak soudem tak i advokáty obou stran, považují za vhodné nejprve definovat a správně uvést významy pojmů :

„**vada**“, **vada zjevná**, **vada skrytá**,

„**porucha**“, **porucha zjevná**, **porucha skrytá**, stáří, předpokládaná životnost, opotřebení, běžné opotřebení“

Vada – je jakýkoliv nesoulad výrobku s předepsanými nebo obvyklými požadavky [8],

- rozdíl mezi pozorovanou hodnotou některé veličiny a její správnou nebo očekávanou hodnotou [9],

- nesplnění požadavku (potřeba nebo očekávání, které jsou stanoveny, obecně se předpokládají nebo jsou závazné) ve vztahu k zamýšlenému nebo specifikovanému použití [12],

Vada konstrukce je nedostatek konstrukce způsobený chybným návrhem nebo provedením [2].

Vada zjevná – za zjevnou vadu je možno považovat takovou, jejíž existence je kupujícímu, popř. objednateli, zřejmá na pohled, případně taková vada, kterou lze zjistit běžně prováděnými zkouškami, za zjevnou vadu nelze považovat tu vadu, jejíž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. vadu, která se typicky může v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla [15].

Vada skrytá – za skrytou vadu lze považovat tu vadu, jejíž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. vadu, která se typicky může v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla [15].

Jinými slovy : „**skrytou vadou stavby**“ je taková vada, která existovala již v době převzetí stavby (bytu) kupujícím, ale vyšla najevo dodatečně – tedy nebyla při prodeji stavby (bytu) zřejmá a projevila se teprve později při užívání stavby.

Aby vada byla skrytá, musí splňovat tyto podmínky :

- musí **existovat již v době převzetí nemovitosti kupujícím** (není tedy důležitý okamžik přechodu vlastnického práva na kupující, ale okamžik faktického předání a převzetí stavby - bytu),
- při **převzetí stavby kupujícím není zřejmá** – za skrytou vadu tak nelze považovat jakoukoli vadu, která byla při převzetí stavby zřejmá a nebyla zaznamenána v předávacím protokolu či kupní smlouvě – za skrytou vadu tak nelze považovat například rozbité okno či prasklina ve zdi – tyto zjevné vady a jejich případné odstranění by měly být ošetřeny v kupní smlouvě,
- **vada se projevila dodatečně** – tedy po převzetí stavby kupujícím při užívání stavby

Porucha – je jev spočívající v ukončení provozuschopného stavu objektu [9], porucha konstrukce je změna konstrukce proti původnímu stavu, která zhoršuje její spolehlivost [2].

Jinými slovy : „poruchou stavby“ je to, co vzniká následně (užíváním stavby, životem stavby)

Porucha zjevná – za zjevnou poruchu je možno považovat takovou, jejíž existence je kupujícímu, popř. objednateli, zřejmá na pohled, případně taková porucha, kterou lze zjistit běžně prováděnými zkouškami, za zjevnou poruchu nelze považovat takovou poruchu, jejíž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. poruchu, která se typicky může v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla [15].

Porucha skrytá – za skrytou poruchu lze považovat tu poruchu, jejíž existenci by musel kupující nebo objednatel zjišťovat prohlídkou spojenou s destrukcí zboží nebo díla, popř. poruchu, která se typicky může v plné míře projevit až při užívání zboží nebo předmětu díla [15].

Shrnutí :

Vada nebo **porucha** je nestandardní chování nebo vykazovaná vlastnost konstrukce, která není v souladu s technickými požadavky na stavební konstrukce dané technickými požadavky na stavby, konkretizované příslušnými ČSN.

Co je považováno za vadu nebo poruchu - definice viz výše, *příp.* nám vady a poruchy definuje i norma [ISO 13822](#).

- **Vada konstrukce** je nedostatek konstrukce, který může ovlivnit funkční způsobilost konstrukce.
- **Porucha konstrukce** je nepříznivý stav konstrukce, který nesplňuje požadavky na její funkční způsobilost.

Technické požadavky na stavební konstrukce stanoví vyhláška [č. 268/2009 Sb.](#)

Vada nebo **porucha stavby** může být způsobena zhotovitelem při provádění stavby, může mít příčinu - chybu v projektové dokumentaci nebo může být způsobena jiným účastníkem výstavby.

Stáří stavby – počítáme jako rozdíl letopočtů roku posouzení a roku vzniku stavby. [18]

Životnost – životností staveb rozumíme dobu, jenž uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba (tedy nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v rocích. V literatuře ev. předpisech jsou používány i pojmy: předpokládaná životnost, zbytková životnost, objektivní životnost stavby, ekonomická životnost. [18] **Předpokládaná životnost** – celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, pravděpodobná životnost (trvání) stavby, doba trvání stavby, délka života stavby; tyto pojmy jsou obsahově totožné s životností. [18]

Opotřebení – je pojem, který vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje.

Opotřebení – (též znehodnocení, někdy je používán termín amortizace; není však totožné s amortizací účetní, s odpisy, ve starší literatuře sešlost stavby ap.). Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech (je výslovně uvedeno) jen poměrnou hodnotou z jedné (např. opotřebení 20 % je poměrnou hodnotou vyjádřeno jako 0,20). [18]

Běžné opotřebení – je opotřebení odpovídající obvyklému užívání a údržbě stavby, přičemž údržba je souhrn všech činností prováděných během životnosti konstrukcí stavby pro zachování jejich funkce, souhrn všech technických a organizačních opatření zaměřených na udržování nebo obnovování provozuschopného stavu objektu. [11]

Odkazy na uvedenou literaturu :

- [2] ČSN 73 0038 – Navrhování a posuzování stavebních konstrukcí při přestavbách. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1986.
- [8] ČSN 01 0113 – Jakost výrobků a všeobecné pojmy. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1986.
- [9] ČSN 01 0102 – Jevy a činnosti. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1981.
- [11] ČSN 01 0660 Opravy a údržba. Praha: Úřad pro normalizaci a měření, 1987.
- [12] ČSN EN ISO 9000 – Systémy managementu kvality – Základní principy a slovník. Praha: Český normalizační institut, 2006.
- [15] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 1387/2005
- [18] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0.