

# Vady stavebního díla a práva objednatele

**Častou příčinou sporů ve stavebnictví bývají vady díla (stavby). Podle zkušeností autora tohoto článku má nějaké vady prakticky každá stavba a tyto vady se obvykle začínou intenzivně řešit ve fázi předání stavby objednateli – jsou sepsány do předávacího protokolu, ve kterém se zhotovitel díla zaváže, že vady v určité lhůtě odstraní.**

Další fáze jednání o vadách probíhá během záruční lhůty, kdy objednatel vytýká zhotoviteli vady, které vyšly najevo až po předání díla. Vadám díla se nelze vyhnout, záleží spíše na tom, jak jsou tyto vady závažné a jak se zhotovitel staví k požadavkům na jejich odstranění. V tomto článku se budeme věnovat tomu, jaká práva má objednatel (investor), pokud se na jím objednané stavbě začínou projevovat vady.

## Jakým předpisem se řídí práva z vad

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

## Co lze považovat za vadu

Kdy má dílo vady a co se za vadu vlastně považuje? Občanský zákoník v § 2615 odst. 1 stanoví, že dílo má vadu, neodpovídá-li smlouvě. Proto je velmi důležité ve smlouvě o dílo (či v jejích přílohách) co nej přesněji popsat parametry díla, tj. jaké vlastnosti (funkční, materiálové, estetické) má dílo mít. Pokud se provedené dílo odchyluje od jeho popisu obsaženého ve smlouvě, lze mluvit o vadách díla. Dodáváme, že neexistuje obecná právní povinnost, aby bylo dílo provedeno v souladu s českými technickými normami (ČSN). Česká technická norma se stává závaznou až v případě, že na ni odkáže konkrétní právní předpis, nebo když si to strany ujednají ve své smlouvě o dílo (k tomu viz např. náleží Ústavního soudu ČR Pl. ÚS 40/08). Jestliže je tedy pro objednatele důležité, aby byla nějaká část stavby v souladu s určitou technickou normou, je třeba to do smlouvy výslovně napsat. Stejně tak je vhodné do smlouvy napsat,

jaké dokumenty je zhotovitel povinen předat objednateli při předání díla s tím, že jejich nedodání se považuje také za vadu díla.

## Vady zjevné a vady skryté

Pokud jde o různé druhy vad díla, rozlišujeme především vady zjevné a skryté. Za zjevnou vadu se považuje taková vada, kterou by měl objednatel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat při převzetí dokončeného díla od zhotovitele. Naproti tomu skrytou vadu nelze poznat ani při vynaložení obvyklé pozornosti; skrytá vada se projeví až po předání díla. Příkladem zjevné vady může být třeba nerovně položená dlažba, trhliny ve zdech nebo nerovnosti podlahy patrné pouhým okem. Je důležité, aby si objednatel přebírané dílo řádně prohlédl, zjevnou vadu odhalil, zaznamenal ji do předávacího protokolu a přiměl zhotovitele k tomu, aby se pod seznam zjištěných vad podepsal. Skrytou vadou je např. špatně provedená hydroizolace – tato vada sice existuje již v době dokončení a předání díla, ale projeví se až za několik měsíců, např. při přívalových deštích.

Rozlišování vad na zjevné a skryté není jen teoretickou záležitostí, ale má význam pro stanovení doby, ve které musí objednatel vadu zhotoviteli vytknout. Zatímco zjevnou vadu musí objednatel odhalit a oznámit zhotoviteli již při převzetí díla (viz § 2617 a 2112 obč. zákoníku), u vady skryté postačí, když ji objednatel oznámí zhotoviteli bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl při dostatečné péči zjistit, nejpozději však do pěti let od převzetí stavby (viz § 2629 obč. zákoníku). Pokud objednatel tyto lhůty nedodrží a zhotovitel to u soudu namítne, soud objednateli práva z vad nepřizná. Proto je důležité, aby si objednatel jako důkaz pro případné soudní řízení uchoval listinu, ze které bude patrné nejen to, že určitou vadu zhotoviteli oznámil, ale i to, že informace o vadě byla zhotoviteli v určitý den také skutečně doručena. V případě pochybností je vhodné vytknutí vady provést paralelně dvěma způsoby – např. e-mailem a kromě toho

doporučeným dopisem či odesláním datovou schránkou.

Rozdíl mezi skrytou a zjevnou vadou nebývá někdy zcela zřetelný. V této souvislosti zmiňujeme rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 1387/2005 z 29. 3. 2007, podle kterého za zjevné vady nelze považovat takové vady, které lze zjistit jen při destrukci díla, ani vady, které se mohou v plné míře projevit až při užívání díla. Zmíněné rozhodnutí se sice netýká stavby, ale prodáváných movitých věcí, nicméně analogicky se používá i pro vady staveb.

Na základě § 2629 obč. zákoníku může objednatel reklamovat skrytou vadu i v případě, že ve smlouvě o dílo není uvedeno nic o záruce za jakost. Reklamací skrytých vad je díky zákonu možná i poté, co záruční doba stanovená ve smlouvě uplynula. Už jsme řekli, že pro toto vytknutí skryté vady je důležitá lhůta pěti let od převzetí stavby. Pokud objednatel reklamuje skrytou vadu, musí tvrdit a prokázat, že vada existovala již v době předání díla objednateli (to se v případě pochybností prokazuje znaleckým posudkem) a že vadu nebylo možno odhalit při přebírání díla (a proto se jedná o vadu skrytou).

## Výhody objednatele, který je spotřebitel

Od 6. 1. 2023 může objednatel, který je spotřebitelem, využívat výhody vyplývající z nového ustanovení § 2629, odst. 3 obč. zákoníku, které zní takto: „*Je-li objednatelem spotřebitel a projeví-li se vada v průběhu dvou 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.*“ Pokud se tedy vada projevila do dvou let od převzetí, má spotřebitel před soudem jednodušší postavení při jejím prokazování (kromě toho může spotřebitel skrytou vadu efektivně reklamovat až do pěti let od převzetí stavby, ale nebude mít už tuto důkazní výhodu). Objednatel je spotřebitelem v případě, že je pro něj stavba prováděna mimo rámec jeho podnikatelské činnosti či výkonu jeho podnikání (obvykle se jedná o výstavbu či rekonstrukci rodinného domu nebo bytu prováděnou stavebním podnikatelem).<sup>1</sup> Spotřebitel může při reklamaci vad využívat dále i ustanovení občanského zákoníku o ochraně spotřebitele (§ 1810–1867 obč. zákoníku).

## Další druhy vad

Kromě vad zjevných a skrytých lze rozlišovat také vady faktické (například zatékání do budovy)

a vady právní (například existence zástavního práva k nemovité věci, nemovitost je předmětem exekuce nebo byla sepsána do insolvenční podstaty). Hovořit lze rovněž o vadách jakostních, vadách obalu nebo vadách dokumentace k dílu (například pokud by zhotovitel předal objednateli vadně provedenou dokumentaci skutečného provedení stavby). Z právního hlediska se za vadu považují i tzv. nedodělky a vadou je i zhotovení jiné věci, než jaká měla být podle smlouvy dodána.

### Vada stavby způsobená nekvalitním materiálem

Zhotovitel odpovídá pochopitelně i za vady, jejichž příčinou je nízká kvalita materiálu použitého při výstavbě. To platí dokonce i v případě, že objednatel tento materiál zhotoviteli sám dodal. Zhotovitel by za vadu způsobenou nevhodným materiálem získaným od objednatele neodpovídal jen v případě, že by objednatel na nevhodnost jeho materiálu bez zbytečného odkladu upozornil (viz § 2594 obč. zákoníku).<sup>2</sup> Takovým případem se zabýval Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 2618/2016 ze dne 4. 1. 2017<sup>3</sup>, z něhož cituji: „Vada díla se projevila tím, ... že se terén nad místy, na nichž byla kanalizace budována, propadal. Nedostatečné hutnění, resp. nevhodná zemina použitá pro zásyp, nejsou tudíž vadami díla, ale pouze příčinami, které ke vzniku vad vedly. Ze skutkových zjištění soudů nižších stupňů plyne, že žalobkyně žalovanou v rozporu s povinnostmi danými § 551 odst. 1 obč. zák. neupozornila na nevhodnost použitého materiálu. Tato skutečnost byla jedním z důvodů, pro který soudy správně dovodily její odpovědnost za vady díla (§ 551 odst. 3 obč. zák.), která v sobě zahrnuje povinnost nést účelné náklady na jeho opravu.“

### Odpovědnost podle zákona a odpovědnost podle smlouvy

U odpovědnosti za vady je třeba rozlišovat mezi odpovědností, kterou má zhotovitel podle zákona vždy (zákonná odpovědnost za vady), a odpovědností ze záruky za jakost, kterou zhotovitel převzal dobrovolně ve smlouvě o dílo. Odpovědnost ze záruky za jakost má zhotovitel tedy jen v tom rozsahu, který je uveden ve smlouvě.

### Zákonná odpovědnost za vady

Odpovědností za vady podle zákona, která zavazuje zhotovitele vždy, jsme se už zabývali výše (jde zejména o vady zjevné a vady skryté). Uvedli jsme mimo jiné, že objednatel může skrytou vadu efektivně reklamovat až do pěti let od převzetí stavby, a to bez ohledu na to, jestli je ve

smlouvě o dílo stanovena záruční lhůta a jaké je podle smlouvy její trvání. Nyní ještě dodávám, že objednatel by mohl práva ze skryté vady za určitých okolností uplatňovat i po uplynutí těchto pěti let, a to v případě, že zhotovitel způsobil vadu porušením své povinnosti (viz § 2617 obč. zákoníku), nebo v případě, že je vada důsledkem skutečnosti, o které zhotovitel v době předání díla objednateli věděl nebo musel vědět (viz § 2112 odst. 2 obč. zákoníku). Podle posledně zmíněného ustanovení nemá zhotovitel právo namítat, že vada nebyla včas oznámena, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které zhotovitel v době předání díla objednateli věděl nebo musel vědět (tzv. vědomá vada). Takovou vědomou vadou se Nejvyšší soud zabýval ve svém rozhodnutí sp. zn. 32 Odo 1604/2006 ze dne 10. 12. 2008: vada spočívala v tom, že zhotovitel namontoval do světlíků haly opačně polykarbonátové desky (strana desek, na které byl UV filtr, byla orientována dovnitř haly, místo aby byla orientována ven). Kvůli působení slunce na nechráněnou stranu desek pak došlo k popraskání a zabarvení polykarbonátových tabulí, avšak vada se projevila až po uplynutí zákonné lhůty pro uplatnění vad (5 let) i po uplynutí smluvní záruční lhůty, což zhotovitel také namítl. Soud nakonec dospěl k závěru, že zhotovitel musel vědět o tom, že polykarbonátové desky montuje opačně, a proto za vadu odpovídá i přesto, že již uplynula zákonná i smluvní lhůta pro uplatnění práv z vad. Za typický příklad takové vědomé vady, která umožňuje uplatnění objednatelových práv i po uplynutí lhůt, jsou označovány nedodělky – k tomu viz rozhodnutí Ústavního soudu ČR I. ÚS 1052/10 z 29. 9. 2010 a rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Cdo 2290/2014 z 19. 4. 2016.

### Záruka za jakost

Kromě právě popsané zákonné odpovědnosti může zhotovitel za vady odpovídat také na základě záruky za jakost díla, avšak jen v případě, že smlouva o dílo obsahuje ustanovení o této záruce. Objednatel pak v takovém případě bude moci uplatňovat požadavek na odstranění vad i v případě, že již nemá možnost uplatnit na zhotoviteli práva z jeho zákonné odpovědnosti za vady.

Záruka za jakost je v obč. zákoníku s účinností od 6. 1. 2023 definována nově. Zásadní je ustanovení § 2113 obč. zákoníku v oddílu o kupní smlouvě, které se na základě svého odstavce 3 použije i na smlouvu o dílo.<sup>4</sup> K záruce za jakost se velmi stručně vyjadřují také ustanovení o smlouvě o dílo, a to v § 2619, odst. 1, který zní takto: „*Dal-li zhotovitel za jakost díla záruku, záruční doba počíná běžet předáním díla.*“

Výhoda záruky za jakost spočívá pro objednatele v tom, že může požadovat odstranění vad díla kdykoliv během záruční lhůty a nemusí přitom prokazovat, že byly splněny ostatní podmínky, které jinak musí nastat při zákonné odpovědnosti za vady (viz výše). Proto se ustanovení o záruce za jakost stala již standardní součástí smluv o dílo a jde spíš o to, jak dlouhá tato záruka bude, přičemž na různé části stavby bývá často záruční doba různě dlouhá. Objednatel však práva ze záruky nemá, pokud vadu po předání díla způsobila vnější událost, jako např. povodeň, požár, vichřice či jiná osoba (viz § 2116 obč. zákoníku).

### Co musí objednatel oznámit a co může po zhotoviteli požadovat

Důležité je, že oznámení o vadách musí být ve výše uvedených lhůtách objednateli skutečně doručeno, a nestačí tedy například podat dopis vytkající vady k poštovní přepravě v poslední den lhůty. Objednatel by měl dbát na to, aby byl schopen doručení zprávy o vadách v příslušné lhůtě později prokázat před soudem. Co konkrétně tedy musí objednatelovo oznámení o vadách obsahovat a jaká jednání musí objednatel provést, aby dodržel všechny lhůty? Objednatel musí včas:

**1. Uplatnit (oznámit) vadu, tj. sdělit zhotoviteli, že dílo má určitou konkrétní vadu.** Důležité je přitom identifikovat tuto vadu nezaměnitelným způsobem, tj. zejména popsat, v čem vada spočívá nebo jak se projevuje a případně v jakém místě stavby se nachází.

**2. Zvolit si konkrétní právo z této vady, tj. sdělit zhotoviteli, co objednatel v důsledku vady požaduje** – objednatel obvykle požaduje odstranění vady či slevu z ceny díla. Jaké právo z vad si objednatel zvolil, musí sdělit zhotoviteli buď rovnou při oznámení vady, nebo bez zbytečného odkladu po tomto oznámení.

**3. Hovoříme-li o lhůtách, musíme připomenout, že ani možnost podat žalobu na splnění práv z vad není časově neomezená.** Právo podat tuto žalobu se jakožto majetkové právo promlčuje ve lhůtě tří let od včasného oznámení vady a zvolení konkrétního práva z vad.<sup>5</sup> Jestliže tedy zhotovitel požadavku vyplývajícímu z existence vady nevyhověl, nemůže objednatel čekat s podáním žaloby do nekonečna.

A nyní k tomu, co konkrétně může objednatel po zhotoviteli kvůli vadám požadovat. Pokud se vada považuje jen za **nepodstatné** porušení smlouvy o dílo, má objednatel právo:

- a) na odstranění vady, nebo
- b) na přiměřenou slevu z ceny díla.

Kdyby byla vada natolik závažná, že by její existence byla **podstatným** porušením smlouvy<sup>6</sup>, měl by objednatel navíc ještě právo odstoupit od smlouvy o dílo.

Ve stavební praxi se většinou uplatňuje nárok na odstranění vady díla nebo nárok na slevu. Odstoupení od smlouvy je již extrémním způsobem řešení problému, který s sebou nese celou řadu problémů i pro objednatele.

Jestliže si objednatel vybere a oznámí zhotoviteli, co konkrétně požaduje (nejčastěji tedy odstranění vady nebo slevu z ceny), nemůže svůj nárok již jednostranně měnit. Pokud však objednatel požádal zhotovitele o odstranění vady a zhotovitel by vadu v přiměřené lhůtě neodstranil, nebo by vadu odmítl odstranit, může objednatel namísto jejího odstranění požadovat slevu z ceny díla, anebo může od smlouvy odstoupit (viz § 2106 odst. 2 obč. zákoníku).

Poměrně zásadní možnost dává objednateli ustanovení § 2108 obč. zákoníku – pokud si objednatel zvolil právo na odstranění vady, platí, že do odstranění vady nemusí platit část ceny díla odhadem přiměřeně odpovídající jeho právu na slevu v důsledku takové vady. Jak vysoká je sleva, na kterou má objednatel právo, je samostatnou otázkou, jejíž rozbor překračuje možnosti tohoto článku. S jistým zjednodušením lze říci, že sleva odpovídá očekávaným nákladům na odstranění vady. Sleva však může být zvýšena i o další položky – např. o majetkovou újmu, kterou objednatel v důsledku vad stavby utrpěl (třeba proto, že nemohl vadnou nemovitost pronajímat).

### Vady díla a právo na náhradu škody

Od práv vyplývajících z vad díla je nutno odlišovat práva na náhradu škody, která byly těmito vadami způsobena. Častým případem je situace, kdy zatékání do budovy (tj. vada díla) způsobí na budově další škody, jako je například poškození podlahových krytin nebo omítek. Objednatel má v takovém případě jednak právo vyplývající z výše uvedené vady (tj. ze zatékání), tj. zejména právo na odstranění vady (dejme tomu provedení nové hydroizolace), a kromě toho má také právo na náhradu škody spočívající v poškození podlahy a stěn v důsledku zatékání. Občanský zákoník stanoví v této souvislosti v § 1925 následující: „Právo z vadného plnění nevylučuje právo na náhradu škody; čeho však lze dosáhnout uplatněním práva z vadného plnění, toho se nelze domáhat z jiného právního důvodu.“



### Některá soudní rozhodnutí týkající se vad stavebního díla

Již jsme uvedli, že podle § 2594, odst. 1 obč. zákoníku je zhotovitel povinen upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věci, kterou mu objednatel k provedení díla předal, nebo příkazu, který mu objednatel dal (za takový příkaz se považuje i předání projektové dokumentace, kterou opatřil objednatel). To však neplatí, nemohl-li nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče. K tomu závěrem zmiňujeme dvě rozhodnutí Nejvyššího soudu, která se týkají právě těchto případů:<sup>7</sup>

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 4815/2010 ze dne 19. 3. 2012: v tomto případě došlo v průběhu zhotovování díla k průhybu podlahy a praskání spár mezi dlaždicemi. Podle znaleckého posudku tkvěla příčina této vady již v projektové dokumentaci, protože rozpětí, které bylo navrženo v projektové dokumentaci mezi trámy, jež jsou pod deskami Cetrís, a tloušťka těchto desek nebyly přiměřené. Jinak řečeno, projekt obsahoval vadu, a pokud zhotovitel prováděl podlahy podle projektu, muselo nakonec nutně dojít k průhybům a popraskání spár mezi dlaždicemi. Znalec přitom ve svém posudku uvedl, že běžně zkušený zhotovitel si měl takové vady projektu všimnout. Proto soud dospěl k závěru, že zhotovitel nesplnil svou povinnost informovat objednatele bez zbytečného odkladu o vadě projektové dokumentace a tím pádem odpovídá i za vadu stavebního díla (podlahy), která byla způsobena nevhodnou projektovou dokumentací.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 253/2005 ze dne 28. 3. 2007: v této kauze se Nejvyšší soud zabýval vadami v podobě prasklin mezi jednotlivými částmi rodinného domku, které byly způsobeny vadnou projektovou dokumentací, v níž nebyly navrženy dilatační spáry, které však byly vzhledem k charakteru a členitosti stavby nezbytné. Znalec v rámci svého výslechu před soudem uvedl, že vada projektové dokumentace spočívající v nenavržení dilatačních spár byla školáckou chybou a odborně způsobilý zhotovitel měl tuto vadu odhalit, neboť taková vada musí být odborníkovi zjevná i při letmém nahlédnutí do výkresové dokumentace. I v tomto případě proto Nejvyšší soud rozhodl, že za vadu odpovídá také zhotovitel stavebního díla, jelikož měl vadu projektu odhalit a upozornit na ni objednatele, avšak neudělal to.

U vad stavebního díla vzniká celá řada dalších otázek, kterým se pro omezené možnosti tohoto článku již nemůžeme věnovat. Ve sporech vyplývajících z vad hrají důležitou roli posudky soudních znalců, podle nichž pak soud rozhoduje o otázce, zda je daný problém vadou, kdo za ni odpovídá, nebo jaká je výše slevy v důsledku takové vady. Také kvůli provádění těchto posudků bývají soudní spory související s vadami poměrně zdlouhavé a investor by měl před jejich zahájením tedy důkladně zvážit kvalitu svých argumentů a důkazů.

Tento článek vychází z autorových textů v knize *Právní spory ve stavebnictví*.

Více na [www.advokatcernohlavek.cz](http://www.advokatcernohlavek.cz)  
JOSEF ČERNOHLÁVEK

*Ilustrační foto: iStock*

Dr. Josef Černošlávka (\* 1970)

je advokát a rozhodce se specializací na stavební právo. Vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy a advokátem se stal roku 1996. Od roku 1998 provozuje vlastní advokátní praxi v rámci advokátní kanceláře AK Ůrge & Černošlávka. Více na [www.advokatcernohlavek.cz](http://www.advokatcernohlavek.cz)

## POZNÁMKY

- 1 Podle § 419 obč. zákoníku je spotřebitelem každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná.
- 2 § 2594, odst. 1 obč. zákoníku: „Zhotovitel upozorní objednatel bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věci, kterou mu objednatel k provedení díla předal, nebo příkazu, který mu objednatel dal. To neplatí, nemohl-li nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče.“
- 3 Tato rozhodnutí sice vychází z tehdy platného ustanovení § 551 obchodního zákoníku, nicméně obdobná pravidla obsahuje i nynější § 2594 OZ, a proto se závěry zmíněných judikátů uplatní i nyní.
- 4 § 2113
  - (1) Záruka za jakost vzniká prohlášením poskytovatele záruky, že kupujícího uspokojí nad rámec jeho zákonných práv z vadného plnění, zejména tím, že mu vrátí kupní cenu, vymění věc **nebo ji opraví** anebo v této souvislosti poskytne službu, nebude-li mít věc vlastnosti uvedené v prohlášení o záruce.
  - (2) Záruka za jakost vznikne i prohlášením učiněným v reklamě dostupné nejpozději v okamžiku uzavření kupní smlouvy. Je-li obsah záruky obsažený v jiném prohlášení o záruce pro kupujícího méně příznivý než obsah záruky učiněné v reklamě, má přednost obsah uvedený v reklamě, ledaže byl před uzavřením smlouvy dodatečně upraven stejným nebo srovnatelným způsobem, jakým byla reklama učiněna.
  - (3) **Ustanovení o záruce za jakost se přiměřeně použijí i na záruku převzatou v souvislosti s jinou než kupní smlouvou.**
- 5 Obč. zákoník v § 628 stanoví následující: „U práva, které musí být uplatněno nejprve u příslušné osoby, počne promlčecí lhůta běžet ode dne, kdy u ní bylo právo takto uplatněno.“
- 6 Podle § 2002 obč. zákoníku je podstatným porušením takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.
- 7 Oba tyto judikáty se sice týkají předchozí právní úpravy (konkrétně v nich šlo mj. o ustanovení § 551 nyní již zrušeného obchodního zákoníku), nicméně protože současná právní úprava obsahuje obdobná pravidla v § 2594 obč. zákoníku, budou tyto judikáty použitelné i nyní.

## SPECIALISTA NA STAVEBNÍ PRÁVO

Autor článku, advokát **Dr. Josef Černošlávka**, nabízí své právní služby zejména v těchto oblastech:

- **PRÁVNÍ POMOC PŘI SPORECH MEZI OBJEDNATELEM A ZHOTOVITELEM:**
  - spory z nároků na zaplacení víceprací,
  - spory vyplývající z růstu ceny stavebních materiálů a prací,
  - spory z vad díla,
  - spory týkající se vad projektové dokumentace,
  - spory s majitelem sousední nemovitosti,
  - spory o náhradu škody způsobené stavbou,
  - spory týkající se smluvních pokut.
- **OSTATNÍ SPORY SOUVISEJÍCÍ SE STAVEBNÍ ČINNOSTÍ**
- **ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY O DÍLO A NÁSLEDNÉ VYPOŘÁDÁNÍ STRAN**
- **KRITIKA NEVYHOVUJÍCÍCH ZNALECKÝCH POSUDKŮ V ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM**
- **ÚPADEK OBJEDNATELE ČI ZHOTOVITELE**
- **ZASTUPOVÁNÍ V SOUDNÍM A ROZHODČÍM ŘÍZENÍ OBECNĚ**
- **ZASTUPOVÁNÍ V ŘÍZENÍ PŘED STAVEBNÍM ÚRADEM, OBRANA PROTI STAVBĚ NA SOUSEDNÍM POZEMKU**
- **SEPISOVÁNÍ SMLUV O DÍLO A DALŠÍCH SMLUV, KTERÉ SE TÝKAJÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**
- **DALŠÍ PRÁVNÍ SLUŽBY TÝKAJÍCÍ SE STAVEBNICTVÍ A NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Více na:

[www.advokatcernohlavek.cz](http://www.advokatcernohlavek.cz)

**Dr. Josef Černošlávka**

**Advokátní kancelář Ůrge & Černošlávka**

Jungmannova ul. 31, Praha 1, e-mail: [cernohlavek@ur.cer.cz](mailto:cernohlavek@ur.cer.cz), tel. 224 494 530