

---

**Smlouva o smlouvě budoucí • Nájem**

**Darování • Koupě závodu • Směna**

**Výprosa • Výpůjčka • Pacht závodu**

**Nájem dopravního prostředku • Dílo**

**Nájem prostoru sloužícího k podnikání**

**Ubytování • Pacht • Licence • Příkaz**

**Zápůjčka • Úschova • Skladování**

**Úvěr • Zprostředkování • Zasílatelství**

**Obchodní zastoupení • Přeprava věci**

# **Vzory smluv dle NOZ II.**

# Vzory smluv dle NOZ II.

## Obsah

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| ÚVOD                                                                    | 3  |
| <b>Kapitola I. OBECNÉ OTÁZKY SMLUVNÍHO PRÁVA</b>                        |    |
| 1. APLIKACE PRÁVNÍ ÚPRAVY PO REKODIFIKACI SOUKROMÉHO PRÁVA              | 4  |
| 2. UZAVÍRÁNÍ SMLUV PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU                     | 5  |
| 2.1. Obecné zásady smluvního práva.                                     | 5  |
| 2.2. Předsmuvní odpovědnost                                             | 5  |
| 2.3. Postup při uzavírání smlouvy                                       | 8  |
| 2.4. Uzavření smlouvy                                                   | 11 |
| 2.5. Záloha, závdavek.                                                  | 11 |
| 3. OBSAH SMLOUVY                                                        | 11 |
| 4. FORMA SMLOUVY                                                        | 13 |
| 5. SMLOUVY UZAVÍRANÉ ADHÉZNÍM ZPŮSOBEM.                                 | 14 |
| 6. SMLOUVY UZAVÍRANÉ SE SPOTŘEBITELEM                                   | 15 |
| 7. UZAVÍRÁNÍ SMLUV DISTANČNÍM ZPŮSOBEM A MIMO OBCHODNÍ PROSTORY         | 17 |
| 7.1. Sdělení před uzavřením smlouvy                                     | 17 |
| 7.2. Zvláštní ustanovení o smlouvách uzavíraných distančním způsobem    | 18 |
| 7.3. Zvláštní ustanovení o smlouvách uzavíraných mimo obchodní prostory | 19 |
| 7.4. Odstoupení od smlouvy                                              | 19 |
| 8. ÚČINKY SMLOUVY.                                                      | 20 |
| 9. OBNOVENÍ JEDNÁNÍ O SMLOUVĚ.                                          | 21 |
| 10. NEÚMĚRNÉ KRÁCENÍ                                                    | 21 |
| 11. OSOBY OPRAVNĚNÉ UZAVÍRAT SMLOUVY                                    | 22 |
| 12. NEPLATNOST SMLOUVY                                                  | 23 |
| 13. Odstoupení od smlouvy                                               | 25 |
| 14. SMLOUVY JAKO OBCHODNÍ LISTINY.                                      | 26 |
| <b>Kapitola II. Smlouvy o převedení věci do vlastnictví jiného</b>      |    |
| SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ (§ 1785 – § 1788 NOZ)                         | 28 |
| DAROVÁNÍ (§ 2055 – § 2078 NOZ)                                          | 31 |
| KOUPĚ (§ 2079 – § 2183 NOZ)                                             | 33 |
| KOUPĚ ZÁVODU (§ 2175 – § 2183 NOZ)                                      | 36 |
| SMĚNA (§ 2184 – § 2188 NOZ)                                             | 41 |

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Kapitola III. Smlouvy o přenechání věci k užívání jinému</b>  |     |
| VÝPROSA (§ 2189 – § 2192 NOZ)                                    | 44  |
| VÝPŮJČKA (§ 2193 – § 2200 NOZ)                                   | 46  |
| NÁJEM (§ 2201 – § 2331 NOZ)                                      | 49  |
| NÁJEM DOPRAVNÍHO PROSTŘEDKU (§ 2321 – § 2325 NOZ)                | 54  |
| NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ (§ 2303 – § 2315 NOZ)      | 57  |
| UBYTOVÁNÍ (§ 2326 – § 2331 NOZ)                                  | 62  |
| PACHT (§ 2332 – § 2357 NOZ)                                      | 65  |
| PACHT ZÁVODU (§ 2349 – § 2357 NOZ)                               | 69  |
| LICENCE (§ 2358 – § 2389 NOZ)                                    | 75  |
| ZÁPŮJČKA (§ 2390 – § 2394 NOZ)                                   | 78  |
| ÚVĚR (§ 2395 – § 2400 NOZ)                                       | 81  |
| <b>Kapitola IV. Schovací smlouvy</b>                             |     |
| ÚSCHOVA (§ 2402 – § 2414 NOZ)                                    | 85  |
| SKLADOVÁNÍ (§ 2415 – 2429 NOZ)                                   | 88  |
| <b>Kapitola V. Smlouvy příkazního typu</b>                       |     |
| PŘÍKAZ (§ 2430 – 2444 NOZ)                                       | 92  |
| ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (§ 2445 – § 2454 NOZ)                            | 96  |
| KOMISE (§ 2455 – § 2470 NOZ)                                     | 100 |
| ZASÍLATELSTVÍ (§ 2471 – 2482 NOZ)                                | 103 |
| OBCHODNÍ ZASTOUPENÍ (§ 2483 – § 2520 NOZ)                        | 106 |
| <b>Kapitola VI. Smlouvy o přepravě</b>                           |     |
| PŘEPRAVA VĚCI (§ 2555– § 2571 NOZ)                               | 111 |
| PROVOZ DOPRAVNÍHO PROSTŘEDKU (§ 2582 – § 2585 NOZ)               | 114 |
| <b>KAPITOLA VII. POJIŠTĚNÍ</b>                                   |     |
| POJIŠTĚNÍ (§ 2758 – 2872 NOZ)                                    | 118 |
| <b>Kapitola VIII. Dílo</b>                                       |     |
| DÍLO (§ 2586 – § 2635 NOZ)                                       | 125 |
| <b>Kapitola IX. Smlouvy o dispozicích s peněžními prostředky</b> |     |
| ÚČET (§ 2662 – § 2679 NOZ)                                       | 130 |
| JEDNORÁZOVÝ VKLAD (§ 2680 – 2681 NOZ)                            | 133 |
| AKREDITIV (§ 2682 – § 2693 NOZ)                                  | 135 |
| INKASO (§ 2694 – § 2700 NOZ)                                     | 138 |
| <b>Kapitola X. Smlouvy sdružovací</b>                            |     |
| SPOLEČNOST (§ 2716 – § 2746 NOZ)                                 | 141 |
| TICHÁ SPOLEČNOST (§ 2747 – § 2755 NOZ)                           | 146 |
| <b>Kapitola XI. Smlouvy ostatní</b>                              |     |
| KONTROLNÍ ČINNOST (§ 2652– § 2661 NOZ)                           | 149 |
| ZÁJEZD (§ 2521 – § 2549 NOZ)                                     | 152 |
| KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTI (§ 2079 NOZ)                 | 157 |

# ÚVOD

Tato publikace je zaměřena na problematiku smluvního práva podle rekodifikované právní úpravy, která nabyla v České republice účinnost 1. 1. 2014. Obsahuje především vzory smluv s doprovodným komentářem, které jsou typově upraveny v novém občanském zákoníku. Tyto vzory jsou pouze instruktážní, doporučující a nejsou pro nikoho závazné. Sledují účel usnadnit orientaci v problematice soukromého smluvního práva. Nejsou, a ani nemohou být, přizpůsobeny individuálním potřebám smluvních stran ani konkrétním okolnostem jejich variabilních smluvních vztahů. Uzavření konkrétní smlouvy vždy předpokládá mezi smluvními stranami náležité vyjasnění všech zásadních okolností konkrétního případu a představ a požadavků o jeho smluvním, tudíž závazném a vymahatelném zabezpečení. Strany však musí dbát, aby uzavíraná smlouva měla vždy podstatné náležitosti, které stanoví zákon. Tyto náležitosti jsou ve vzorech promítnuty. Nový občanský zákoník poskytuje smluvním stranám značnou dispoziční volnost při sjednávání obsahu smluv, umožňující přizpůsobit smlouvu konkrétním potřebám stran a do smluv zahrnout jejich specifické požadavky. Při uzavírání smluv předměťově, časově, finančně popř. jinak složitých a náročných je zřejmě účelné vyžádat si odbornou právní pomoc.

Ve vzorech není rovněž reálné zohlednit všechny právní aspekty, vyplývající ze zvláštních právních předpisů, které se vztahují na danou smlouvu.

Není ani možné vytvořit univerzální vzor pro všechny varianty smluvních vztahů. Každá v praxi uzavřená smlouva je individuální.

Veškeré identifikační údaje, týkající se smluvních stran, peněžních ústavů, účtů, údaje o zápisech ve veřejných rejstřících nebo jiných evidencích, cenové údaje, údaje o sankcích, časové údaje, údaje o předmětech smluv a jiné údaje, uvedené ve vzorech smluv, jsou zcela smyšlené, fiktivní, s výjimkou obcí, PSČ, katastrálních úřadů a katastrálních území. Pokud došlo ke shodě s existujícím stavem, jedná se o shodu ryze náhodnou.

Dojde-li po vydání této publikace k případné novelizaci občanského zákoníku, popř. kteréhokoliv jiného právního předpisu České republiky, který se na uzavíranou smlouvu vztahuje, musí být smlouva uzavřena vždy podle příslušného zákona nebo jiného právního předpisu, ve znění pozdějších předpisů.

Vzory smluv jsou zpracovány zejména s ohledem na podnikatelskou praxi.

Zpracovatel vzorů, vzhledem k výše uvedenému, nenese odpovědnost za nevhodné, nebo neodborné užití vzorů smluv, obsažených v této publikaci.

Tato publikace byla zpracována podle právního stavu účinného ke dni 31. 3. 2016.

František Klimeš  
autor

# Kapitola I.

## Obecné otázky smluvního práva

### 1. APLIKACE PRÁVNÍ ÚPRAVY PO REKODIFIKACI SOUKROMÉHO PRÁVA

Od 1. 1. 2014 je v České republice účinná rekodifikace soukromého práva, jejímž hlavním pilířem je nový občanský zákoník, zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). NOZ soukromé právo charakterizuje jako soubor ustanovení právního řádu, která upravují vzájemná práva a povinnosti osob. Druhým pilířem je zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a třetím pilířem zák. č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém. Na uvedené zákony postupně navázala tzv. doprovodná legislativa, zejména zák. č. 303/2013 Sb., o změně některých zákonů, souvisejících s přijetím rekodifikace soukromého práva (tzv. doprovodný zákon) a další.

Rekodifikace přinesla významné změny právní úpravy smluvního práva. V důsledku rekodifikace se v oblasti smluvního práva v současné době aplikuje dvojí právní úprava. Podle § 3028 odst. 1 NOZ se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti, tedy od 1. 1. 2014. Pokud není v NOZ dále stanoveno jinak, řídí se právní poměry vzniklé před 1. 1. 2014, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených před 1. 1. 2014, dosavadními předpisy. Tato úprava nevylučuje ujednání stran, že se jejich uvedená práva a povinnosti budou řídit NOZ od 1. 1. 2014. Pokud k uvedenému ujednání nedošlo je tedy podstatné, že všechny smluvní vztahy, které byly uzavřeny do 31. 12. 2013, se řídí v podnikatelské sféře buď zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, popř. oběma. Kriteriem pro aplikaci toho kterého zákoníku je obsaženo v § 261 a násl. Obchodního zákoníku, v závislosti na tom, zda se jedná zejména o tzv. absolutní nebo relativní obchody. Smluvní vztahy se do rekodifikace řídily, a vzhledem k výše uvedenému budou po dobu, pokud budou trvat právní poměry z nich vzniklé, řídit i nadále vedle uvedených zákoníků též některými zvláštními zákony (např. zák. č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů a další).

Podle § 3036 NOZ se podle dosavadních předpisů až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet před 1. 1. 2014, jakož i promlčecí

a prekluzivní lhůty (lhůty pro uplatnění práv) které se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet až po 1. 1. 2014.

Význam uvedených přechodných úprav pro smlouvy a z nich vyplývající závazkové vztahy, je nepochybný.

## 2. UZAVÍRÁNÍ SMLUV PODLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Rekodikované smluvní právo je upraveno v NOZ v části čtvrté, Relativní majetková práva, Díl 2 Smlouva, § 1724 a násl. Vzhledem k tomu, že oproti dřívější úpravě došlo k významným změnám v právní úpravě smluvního práva, je účelné pro potřeby praxe analyzovat jeho hlavní aspekty. Tomu bude sloužit následující výklad.

### 2.1. Obecné zásady smluvního práva

- a) Smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy,
- b) smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah,
- c) každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě:
  - zahájí, nebo v něm pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít,
- d) při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé straně zřejmý její zájem smlouvu uzavřít,
- e) pokud strany považují smlouvu za uzavřenou, přesto že si ve skutečnosti neujednaly náležitost, kterou měly ve smlouvě ujednat, hledí se na projev jejich vůle jako na uzavřenou smlouvu, pokud lze, zejména s přihlédnutím k jejich následnému chování, rozumně předpokládat, že by smlouvu uzavřely i bez ujednání této náležitosti. To neplatí v případě, kdy některá ze stran již při uzavírání smlouvy dala najevo, že dosažení shody o určité náležitosti je předpokladem uzavření smlouvy. Má se za to, že v tomto případě smlouva uzavřena nebyla a ujednání o ostatních náležitostech strany nezavazuje, i když o nich byl vyhotoven zápis.

**Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si účastníci ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona.** Zakázaná jsou však ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo práva týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. To platí i pro smluvní právo.

## 2.2. Předšmluvní odpovědnost

Dosavadní právní úprava, uvedená výše, výslovnou úpravu předšmluvní odpovědnosti neobsahovala, ale její aplikace byla odvozována pouze z některých obecných právních institutů, konkrétně jako odpovědnost za porušení prevenční povinnosti, odpovědnost za škodu způsobenou úmyslným jednáním proti dobrým mrávům. Některé skutkové podstaty předšmluvní odpovědnosti bylo možné dovodit např. z § 42 občanského zákoníku nebo § 268 obchodního zákoníku, pokud šlo o odpovědnost za škodu způsobenou neplatností právního úkonu, dále např. z ust. § 271 obchodního zákoníku (zneužití důvěrných informací) obsahující předšmluvní odpovědnost v případě porušení povinnosti nesděliti poskytnuté důvěrné informace třetí straně, které byly druhé smluvní straně sděleny při jednání o uzavření smlouvy.

Je na smluvních stranách, aby si v mezích platné právní úpravy zvolily způsob, jakým bude jejich smlouva uzavřena, jaké informace si v průběhu uzavírání smlouvy navzájem sdělí a jak s nimi mohou nakládat. Strany jsou přitom omezeny jen velmi základem, například by strany (nejen při uzavírání smlouvy) měly jednat poctivě, strany nemohou zamlčovat a zkreslovat skutečnosti významné pro rozhodnutí druhé smluvní strany o uzavření smlouvy, mají povinnost jednat v souladu s očekáváním, které svým předchozím jednáním vyvolaly, a též mají povinnost vykonávat práva přiměřeným rozumným způsobem.

NOZ upravuje několik případů předšmluvní odpovědnosti a její důsledky:

### **a) Jednání o uzavření smlouvy bez úmyslu ji uzavřít, tzv. jednání „na oko“ (§ 1728 odst. 1)**

Jednání o smlouvě je zahájeno jakýmkoliv jednáním smluvní strany směřujícím k uzavření smlouvy. Každý má právo vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, **ledaže** jednání o smlouvě zahájí **nebo** v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Pokud někdo vede jednání pouze „na oko“, tedy zahájí jednání, aniž by měl úmysl smlouvu uzavřít, nebo v jednání pokračuje i poté, co ztratil předchozí úmysl smlouvu uzavřít, bude druhé straně odpovídat za újmu (škodu) tím způsobenou podle obecné úpravy § 2910 a násl. NOZ.

### **b) Porušení informační povinnosti (§ 1728 odst. 2)**

Při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby každé ze stran byl zřejmý zájem smlouvu uzavřít. Informační povinnost mají smluvní strany bez ohledu na smluvní typ, způsob uzavření smlouvy, použité prostředky či povahu smluvních stran. Informační povinnost je spojena s nutností informovanosti obou smluvních

stran, aby si byly vědomy obsahu a dopadů konkrétní smlouvy. Z jednotlivých informačních povinností lze zmínit například informační povinnost při sjednávání doložek vykládacích pravidel (§ 1754 odst. 2 NOZ), adhezních smluv (§ 1799 NOZ), spotřebitelských smluv (§ 1811 odst. 2, 1820 NOZ), kupních smluv (§ 2084 NOZ), při prodeji zboží v obchodě (§ 2164 NOZ), apod. V případě porušení informační povinnosti lze požadovat náhradu škody, která vznikla v souvislosti s tímto porušením.

Sankce za nesplnění informační povinnosti je obdobná jako u jednání, vedeného „na oko“, tedy odpovědnost za újmu (škodu) tím způsobenou podle obecné úpravy § 2910 a násl. NOZ.

### **c) Neuzevření smlouvy v rozporu s očekáváním druhé smluvní strany (§ 1729), nebo-li neuzevření smlouvy „za pět minut dvanáct.“**

Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Strana, která jednala nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nejvýše však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzevřené smlouvy v obdobných případech.

O nepoctivé jednání půjde pouze tehdy, pokud bude chybět spravedlivý důvod pro ukončení jednání o uzavření smlouvy. Může se jednat například o změnu poměrů, zejména solventnosti smluvní strany. Spravedlivým důvodem však není pouhá změna situace na trhu, výhodnější konkurenční nabídka, změna stanoviska k uzavření smlouvy bez podložení objektivními důvody.

### **d) Zneužití důvěrných informací (§ 1730 odst. 2)**

Důvěrné údaje nebo sdělení jsou takové údaje nebo sdělení, ohledně nichž z prohlášení druhé strany nebo okolností jednání o smlouvě vyplývá, že nesmí být druhou stranou zneužity či prozrazeny. Důvěrné údaje nebo sdělení nemusejí splňovat náležitosti obchodního tajemství. Každá ze stran má právo vést o nich záznam bez ohledu na to, zda smlouva bude uzavřena. Pokud v rámci kontraktačního procesu získá strana o druhé straně důvěrný údaj nebo sdělení, musí dbát o to, aby nebyly zneužity anebo nedošlo k jejich prozrazení bez zákonného důvodu.

V případě porušení povinnosti ochrany důvěrných informací a obohacení se tím má dotčená strana vůči porušující straně právo na vydání toho, oč se obohatila.

### **e) Způsobení neplatnosti právního jednání (§ 579)**

Ten, kdo způsobil neplatnost právního jednání, nemá právo následně namítnout neplatnost tohoto právního jednání ani uplatnit z neplatného právního jed-

nání výhodu. V případě, že neplatným právním jednáním dle předchozí věty vznikla druhé straně, která o neplatnosti nevěděla, škoda, má poškozená strana právo na náhradu této škody.

### **Úprava předsmmluvní odpovědnosti ve vztazích s mezinárodním prvkem**

Pro smluvní vztahy s mezinárodním prvkem je problematika předsmmluvní odpovědnosti upravena Nařízením Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy. Toto nařízení má univerzální použitelnost, tj. právo určené na základě tohoto nařízení se použije bez ohledu na to, zda je právem některého z členských států.

Předsmmluvní odpovědnost je upravena v čl. 12. Pro určení rozhodného práva pak lze použít níže uvedená pravidla:

- a) volba práva – smluvní strany se mohou na rozhodném právu dohodnout,
- b) *lex causae* – rozhodným je právo, které se použije na smlouvu nebo které by se na ni použilo, kdyby byla uzavřena,
- c) úniková doložka – vyplývá-li ze všech okolností případu, že je mimosmluvní závazkový vztah, který vzniká z předsmmluvního jednání, zjevně úžeji spojen s jinou zemí, než právo země stanovené jako *lex loci damni infecti* nebo *lex communis* (viz níže) použije se práva této země,
- d) *lex loci damni infecti* – rozhodným je právo země, ve které škoda vznikla,
- e) *lex communis* – mají-li strany obvyklé bydliště ve stejné zemi v okamžiku, kdy došlo ke skutečnosti, jež vedla ke vzniku škody, rozhodným je právo této země. Tato pravidla se aplikují v uvedeném pořadí.

## **2.3. Postup při uzavírání smlouvy**

### **A. Návrh na uzavření smlouvy (nabídka)**

Nabídka je jednostranným právním jednáním (NOZ nepřevzal pojem „právní úkon“, který byl upraven předchozím občanským zákoníkem) některé ze smluvních stran,

- a) ze kterého musí být zřejmý úmysl toho, kdo jej činí, uzavřít smlouvu s osobou, vůči níž nabídku činí. Nově již nemusí být nabídka určena konkrétní osobě. Jde zejména o nově koncipovanou nabídku ve formě reklamy, katalogu nebo nabídku formou vystavení zboží. Jde také např. o uzavírání smluv při parkování aut za úplatu na parkovišti nebo podobně,
- b) které obsahuje **podstatné náležitosti** tak, aby smlouva mohla být uzavřena jednoduchým a nepodmíněným přijetím návrhu. Dohoda o podstatných náležitostech je podmínkou uzavření smlouvy. Podstatné náležitosti té které smlouvy stanoví buď zákon, nebo je stanoví navrhovatel. Vedle toho návrh může obsahovat tzv. **nepodstatné náležitosti**. Dohoda o nich sice není podmínkou uzavření

smlouvy, ale jsou velmi významné pro bezporuchové plnění smlouvy. V praxi se bude jednat zejména o splátkový kalendář, způsob balení a ložení zboží, přepravní dispozice, ujednání o smluvních pokutách a další. Návrh může obsahovat též tzv. **nahodilé náležitosti**, ke kterým patří zejména odkládací a rozvazovací podmínky, na jejichž splnění lze vázat vznik, změnu nebo zánik práv. Podmínka je odkládací, závisí-li na jejím splnění, zda právní následky jednání nastanou. Podmínka je rozvazovací, závisí-li na jejím splnění, zda právní následky již nastalé pominou. Pokud z právního jednání nebo jeho povahy nevyplývá něco jiného, má se za to, že podmínka je odkládací. Je-li podmínka nemožnou, nepřihlíží se k ní,

- c) ze kterého vyplývá vůle navrhovatele být vázán v případě, bude-li nabídka přijata.

NOZ upravuje v § 1732 domněnku, že návrh dodat zboží nebo poskytnout službu za určenou cenu učiněný při podnikatelské činnosti **reklamou, v katalogu nebo vystavením zboží** je nabídkou s výhradou vyčerpání zásob nebo ztráty schopnosti podnikatele plnit.

#### **Zrušení návrhu** (anulace, storno)

I neodvolatelnou nabídku lze zrušit, pokud zrušovací projev dojde druhé straně před doručením nabídky nebo alespoň současně s ním.

#### **Odvolání návrhu** (revokace)

Odvolatelnou nabídku nelze odvolat v akceptační lhůtě, tzn. ve lhůtě stanovené pro přijetí nabídky, ledaže se to v nabídce vyhradí. Poté, co již byla nabídka doručena druhé smluvní straně, lze odvolatelnou nabídku odvolat, jen pokud odvolání dojde druhé straně dříve, než odeslala akceptaci nabídky. Pokud je v nabídce vyjádřena neodvolatelnost, nelze ji odvolat.

#### **Zánik nabídky**

Nabídka zaniká účinností jejího odmítnutí, nebo také smrtí některé ze stran, nebo pozbytím svéprávnosti některé ze stran smlouvu uzavřít, pokud je to zřejmé z nabídky samé nebo z povahy a účelu navrhované smlouvy.

#### **B. Přijetí návrhu (akceptace)**

Je analogicky jako nabídka jednostranným právním jednáním osoby, které byl návrh určen spočívající v tom, že tato osoba projeví včas vůči navrhovateli s nabídkou souhlas. NOZ výslovně stanoví, že mlčení nebo nečinnost nejsou přijetím nabídky.

Základní podmínkou pro uzavření smlouvy je, aby akceptace byla **včasná**, konkrétně:

- a) nabídka učiněná ústně musí být přijata bezodkladně, ledaže z jejího obsahu, nebo okolností, za kterých se stala, plyne něco jiného,
- b) totéž platí v případě předložení písemné nabídky přítomné osobě,
- c) nabídka učiněná písemně vůči nepřítomné osobě musí být přijata ve lhůtě, uvedené v nabídce – tzv. akceptační lhůta.

Není-li lhůta uvedena, lze nabídku přijmout v době přiměřené povaze navrhované smlouvy a rychlosti prostředků, jež navrhovatel použil pro zaslání nabídky.

### **Možnosti postupu adresáta nabídky po jejím obdržení**

V kontraktačním procesu v praxi přicházejí v úvahu tyto možnosti adresáta nabídky, jak se vůči nabídce zachovat:

- a) přijme nabídku včas. Výsledkem je uzavření smlouvy, protože byl dosažen souhlasný projev vůle (tzv. smluvní konsensus), který je podmínkou uzavření smlouvy,
- b) odpoví způsobem, který vymezuje obsah navržené smlouvy jinými slovy. Smlouva je uzavřena,
- c) přijme nabídku opožděně – smlouva je uzavřena pouze s vyrozuměním adresáta navrhovatelem (alespoň ústně), že přijetí považuje za včasné, nebo se navrhovatel začne chovat v souladu s nabídkou,
- d) navrhne dodatky, vyjádří výhrady, omezení nebo jiné změny. V daném případě se jedná o odmítnutí nabídky a o novou nabídku a smlouva bude uzavřena pouze v případě přijetí této nové nabídky,
- e) odpoví s dodatkem nebo odchylkou, které podstatně nemění podmínky nabídky. Jde o přijetí nabídky, pokud navrhovatel bez zbytečného odkladu takové přijetí neodmítne. V takovém případě je smlouva uzavřena,
- f) nepřijme nabídku (vyjádří se záporně). Smlouva není uzavřena, protože nebylo dosaženo smluvního konsensu,
- g) nevyjádří se vůbec. Smlouva není pro nedosažení smluvního konsensu uzavřena (viz výše),
- h) s přihlédnutím k obsahu nabídky nebo k praxi, kterou strany mezi sebou zavedly se podle nabídky zachová (zejména poskytne nebo přijme plnění). V tomto případě je smlouva uzavřena v okamžiku, kdy k jednání došlo, je-li včasné.

### **Storno přijetí**

Adresát návrhu může jím učiněnou akceptaci zrušit (storno) ovšem s účinky

pouze tehdy, dojde-li toto storno navrhovateli nejpozději s akceptací nabídky. V tomto případě se obě jednostranná jednání navzájem vyruší.

## **2.4. Uzavření smlouvy**

K uzavření smlouvy z hlediska časového dojde podle § 1745 NOZ okamžikem, kdy přijetí nabídky nabývá účinnosti. Pokud smluvní strany uzavírají smlouvu, ať v ústní nebo písemné formě, současně, je uzavřena ihned akceptací nabídky. Pokud však strany uzavírají smlouvu v nepřítomnosti, tzn. formou dopisu nebo elektronické komunikace, v tomto případě akceptace nabídky působí vůči navrhovateli podle § 570 NOZ od okamžiku, kdy mu dojde. Pokud je akceptace navrhovateli zasílána dopisem s využitím provozovatele poštovních služeb má se za to, že došla zásilka došla třetí pracovní den po odeslání, pokud byla odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

## **2.5. Záloha, závdavek**

Pokud jedna strana dala druhé straně před uzavřením smlouvy nějaké plnění, má se za to, že se jedná o zálohu. Pokud byl ujednáán závdavek, je nezbytné, aby byl odevzdán nejpozději při uzavření smlouvy. Závdavkem se potvrzuje uzavření smlouvy a strana, která jej dala, poskytuje jistotu, že dluh splní. Druhá strana si může závdavek ponechat, pokud dluh není splněn z důvodu na straně toho, kdo jej dal.

## **Inominátní (nepojmenovaná) smlouva (§ 1746 odst. 2 NOZ)**

Zákonná ustanovení, upravující jednotlivé typy smluv, se použijí na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje podstatné náležitosti smlouvy stanovené v základním ustanovení pro každou z těchto smluv.

Účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště jako smluvní typ upravena. Pro její platnost však bude nezbytné ujednat podstatné náležitosti.

## **3. OBSAH SMLOUVY**

- a) Obsahem smlouvy jsou podstatné náležitosti stanovené zákonem pro jednotlivé smluvní typy,
- b) pokud smluvní strany ujednají, že určitá část obsahu smlouvy bude mezi stranami ujednána dodatečně, je to podmínkou účinnosti smlouvy. Nenavrhne-li oprávněná strana doplnění obsahu smlouvy v ujednané lhůtě, jinak do 1 roku od uzavření smlouvy, má se za to, že se smlouva od počátku ruší,
- c) na základě ujednání může určitou náležitost smlouvy určit třetí osoba nebo soud (podmínka účinnosti smlouvy),

- d) část obsahu lze určit odkazem na **obchodní podmínky**, připojené k nabídce nebo stranám známé. U smluv, uzavíraných mezi podnikateli lze část obsahu určit i pouhým odkazem na obchodní podmínky, vypracované odbornými nebo zájmovými organizacemi,
- e) v případě uzavírání v běžném obchodním styku s větším počtem osob smluv zavazujících dlouhodobě k opětovným plněním stejného druhu s odkazem na obchodní podmínky a vyplývá-li z povahy závazku již při jednání o uzavření smlouvy rozumná potřeba jejich pozdější změny, lze ujednat, že strana může obchodní podmínky v přiměřeném rozsahu změnit, ovšem za předpokladu, že bylo předem alespoň ujednáno, jak se druhé straně změna oznámí se současným založením práva druhé strany změny odmítnout. Takové ustanovení obchodních podmínek, které nemohla druhá strana rozumně očekávat, je neúčinné, pokud je tato strana nepřijala výslovně (tzv. překvapivá klausule). K opačnému ujednání se nepřihlíží. Zda se jedná o takové ustanovení, se posoudí nejen vzhledem k jeho obsahu, ale i ke způsobu jeho vyjádření,
- f) strany mohou ve smlouvě použít **doložku**, upravenou v užívaných vykládacích pravidlech. Potom se má za to, že touto doložkou zamýšlely vyvolat právní účinky stanovené vykládacími pravidly. Jestliže však jedna ze stran není podnikatelem, lze se vůči této straně dovolávat významu doložky jen pokud se prokáže, že její význam musel být této straně znám.

Pro smluvní praxi může mít velký význam tzv. **hardship doložka** (smluvní obtíže) a to zejména jako „pojistka“ pro ty případy, kdy se plnění smlouvy následně sice nestane nemožným, avšak okolnosti, za nichž byla smlouva uzavřena, se v mezidobí změni natolik, že se povinnost dodržet smlouvu stane pro některou ze stran nepřiměřeně obtížnou či dokonce likvidační.

Uvedenou situaci přitom lze předvídat a při uzavření smlouvy případným nepříznivým důsledkům zabránit ujednáním hardship doložky (ujednání pro případ podstatné změny okolností). Účelem hardship doložky je reagovat na změny v rovnováze smlouvy způsobené změnou okolností. Tato doložka bude významná zejména u dlouhodobých smluv, typicky v investiční výstavbě, kde je značné riziko změny okolností ekonomického nebo technického charakteru, příp. dalších důvodů. V případě sjednání hardship doložky však musí být respektovány dobrá víra i poctivý obchodní styk, což brání dovolání se této doložky smluvní stranou, která změnu okolností zapříčinila.

NOZ upravuje svoji podstatou hardship v § 1765 jako změnu okolností tak podstatnou, že založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich. Uvedené znevýhodnění může spočívat buď v neúměr-

ném zvýšení nákladů plnění, anebo v neúměrném snížení hodnoty předmětu plnění. Důsledkem může být obnovení jednání o smlouvě – viz dále.

#### 4. FORMA SMLOUVY

- a) I pro smlouvy platí obecná zásada, vyjádřená v § 559 NOZ, podle které si strany mohou zvolit formu, v jaké smlouvu uzavrou, pokud nejsou ve volbě omezeny ujednáním nebo zákonem,
- b) při nevýslovně, tzv. konkludentně, faktickým jednáním uzavřené smlouvě, musí být z okolností zřejmá nejen vůle stran ujednat její náležitosti, ale při určování práv a povinností stran musí být přihlédnuto i k chování stran, k vydaným ceníkům, veřejným nabídkám a podobným dokladům, jakož i ke zvyklostem,
- c) není-li smlouva uzavřena písemně, mohou si strany po jejím uzavření obsah smlouvy písemně potvrdit. NOZ v § 560 stanoví obligatorně písemnou formu pro smlouvy, kterými se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i pro první jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší. NOZ stanoví obligatorně písemnou formu pro některé smlouvy, jak vyplývá z následujících partií, ve kterých jsou zpracovány vzory smluv. Písemnou formou smlouvy se rozumí především zachycení právních jednání stran (nabídka, akceptace) na jedné nebo více listinách. Na jedné listině (bez ohledu na počet stran) musí být uzavřena smlouva, kterou se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší. Písemná forma je zachována též tehdy, pokud projevy smluvních stran byly učiněny elektronickými nebo jinými technickými prostředky, které umožňují zachycení obsahu jednání a určení osoby, která jej učinila. NOZ upravuje domněnku spolehlivosti záznamů údajů o právních jednáních v elektronickém systému, pokud jsou prováděny systematicky a posloupně a jsou-li chráněny proti změnám. Pokud byl záznam pořízen při provozu závodu a dovolá-li se jej druhá strana k svému prospěchu, má se za to, že záznam je spolehlivý.

Vedle výše uvedené tzv. prosté písemné formy smluv může být u některých smluv vyžadováno též úřední ověření podpisu. Některé smlouvy mohou být vytvořeny i formou veřejné listiny, což bude převážně formou notářského zápisu.

K platnosti smluv, uzavíraných v písemné formě se vyžaduje podpis jednajících. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Smlouvy uzavírané prostřednictvím elektronických prostředků se podepisují tzv. elektronickým podpisem podle zák. č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých zákonů (zákon o elektronickém podpisu), ve znění pozdějších předpisů.

NOZ umožňuje uzavírat v písemné formě smlouvy i osobám, které nemohou číst nebo psát, ale jsou schopny se seznámit s obsahem právního jednání pomocí přístrojů či speciálních pomůcek nebo prostřednictvím jiné osoby, kterou si zvolí, opatří-li listinu podpisem. Není-li osoba schopna listinu podepsat, učiní namísto podpisu před alespoň dvěma svědky na listině rukou nebo jinak vlastní znamení (tedy klasické „tři křížky“), ke kterému jeden ze svědků připsá jméno jednatelce. Pokud výše popsaný postup není možný, je nutná k jednání osoba, která nemůže číst nebo psát, forma veřejné listiny. To platí i pro případy, pokud zákon vyžaduje, že projev vůle jednatelce musí být napsán vlastní rukou. Je-li toho jednatel schopen, připojí na zápis o svém jednání vlastní znamení,

- d) zvláštní režim má výše uvedené potvrzení, pokud tak při podnikání učiní jedna strana vůči druhé v přesvědčení, že její potvrzení zachycuje obsah smlouvy věrně. Pak platí smlouva za uzavřenou s obsahem uvedeným v potvrzení, i když vykazuje odchylky od skutečně ujednaného obsahu smlouvy. Uvedené platí jen v případě, že odchylky uvedené v potvrzení mění skutečně ujednaný obsah smlouvy nepodstatným způsobem a jsou takového rázu, že by je rozumný podnikatel ještě schválil a za podmínky, že druhá strana tyto odchylky neodmítne. Tato úprava se použije i pro případ, kdy smlouva byla uzavřena při podnikání jedné ze stran a její obsah potvrdí druhá strana,
- e) v případě dohody stran o užití určité formy pro uzavření smlouvy platí vyvratitelná domněnka, že nechtějí být smlouvou vázány, pokud nebude tato forma dodržena. Totéž platí i v případě, projeví-li jedna ze stran vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě,
- f) pokud zákon vyžaduje pro smlouvu určitou formu, lze její obsah měnit jenom projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Jestliže požadavek formy vyplývá jenom z ujednání stran, lze obsah smlouvy změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevylučuje.

## **5. SMLOUVY UZAVÍRANÉ ADHÉZNÍM ZPŮSOBEM**

Jedná se o zvláštní způsob uzavírání smluv spočívající v tom, že smlouvy nevznikají tak, že si strany obsah smlouvy ujednávají ale tím způsobem, že jedna strana předloží druhé straně hotový text smlouvy a druhá strana má možnost návrh buď přijmout, nebo odmítnout. V praxi však může docházet k tomu, že při tomto způsobu uzavírání smluv může silnější strana vnutit slabší straně smluvní podmínky, výhodné pro sebe a nevýhodné pro druhou stranu, protože při formulování návrhu smlouvy neměla slabší strana skutečnou příležitost obsah základních podmínek smlouvy, určených silnější stranou, ovlivnit. Kdo jako podnikatel vystupuje vůči dalším osobám v hospodářském styku, nesmí svou kvalitu odborníka ani své hospodářské postavení

zneužit k vytváření nebo k využití závislosti slabší strany a k dosažení zřejmé a nedůvodné nerovnováhy ve vzájemných právech a povinnostech stran. Podle § 433 odst. 2 NOZ se má se za to, že **slabší stranou** je vždy osoba, která vůči podnikateli v hospodářském styku vystupuje mimo souvislost s vlastním podnikáním.

Vyvratitelná domněnka ovšem znamená, že ji vyvrátit lze, musí tak ovšem učinit podnikatel. Je-li smluvní strana **spotřebitelem**, tzn. člověkem, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná, pak nemusí prokazovat, že je slabší stranou a automaticky se za slabší stranu považuje. Že slabší stranou není, by musel prokázat podnikatel. Naopak chce-li se někdo, kdo není spotřebitelem, dovolávat ochrany slabší strany, pak musí prokázat, že slabší stranou je.

Pokud se v obchodním styku použije k uzavření smlouvy se slabší stranou **smluvní formulář**, užívaný v obchodním styku nebo jiný podobný prostředek, má se za to, že smlouva byla uzavřena adhézním způsobem.

Obsahuje-li smlouva, uzavřená adhézním způsobem doložku, která odkazuje na podmínky mimo vlastní text smlouvy, je tato doložka platná pouze za podmínky, že slabší strana byla s doložkou a jejím významem seznámena anebo pokud se prokáže, že význam doložky musela znát. Pokud obsahem smlouvy uzavřené adhézním způsobem bude doložka, kterou lze přečíst jen se zvláštními obtížemi, nebo doložka, která je pro osobu průměrného rozumu nesrozumitelná, je tato doložka platná, nezpůsobí-li slabší straně újmu nebo prokáže-li druhá strana, že slabší straně byl význam doložky dostatečně vysvětlen.

Je-li obsahem smlouvy, uzavřené adhézním způsobem doložka, která je pro slabší stranu zvláště nevýhodná, aniž je proto rozumný důvod, zejména v případě odchýlení se smlouvy vážně a bez zvláštního důvodu od obvyklých podmínek, ujednávaných v obdobných případech, je doložka neplatná. Soud může, pokud to vyžaduje spravedlivé uspořádání práv a povinností stran, rozhodnout o změně obsahu smlouvy.

V případě odchýlení se smluvních stran od výše uvedeného zákonného režimu nebo vyloučení některého z nich, se k tomu nepřihlíží. To však neplatí pro smlouvy, uzavřené mezi podnikateli, ledaže strana prokáže, že doložka uvedená mimo vlastní text smlouvy a navržená druhou stranou hrubě odporuje obchodním zvyklostem a zásadě poctivého obchodního styku.

## 6. SMLOUVY UZAVÍRANÉ SE SPOTŘEBITELEM

Pro uzavírání smluv se spotřebitelem (spotřebitelských smluv) obsahuje NOZ speciální úpravu. Její základy byly obsaženy i v předchozím občanském zákoníku.

Uvedená úprava staví především na těchto zásadách:

- a) veškerá sdělení vůči spotřebiteli musí podnikatel učinit jasně a srozumitelně v jazyce, ve kterém se uzavírá smlouva,
- b) směřuje-li jednání stran k uzavření smlouvy a tyto skutečnosti nejsou zřejmé ze souvislostí, sdělí podnikatel spotřebiteli v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy nebo před tím, než spotřebitel učiní závaznou nabídku
  - svoji totožnost, popřípadě telefonní číslo nebo adresu pro doručování elektronické pošty nebo jiný kontaktní údaj,
  - označení zboží nebo služby a popis jejich hlavních vlastností,
  - cenu zboží nebo služby, případně způsob jejího výpočtu včetně všech daní a poplatků,
  - způsob platby a způsob dodání nebo plnění,
  - náklady na dodání, a pokud tyto náklady nelze stanovit předem, údaj, že mohou být dodatečně účtovány,
  - údaje o právech vznikajících z vadného plnění, jakož i o právech ze záruky a další podmínky pro uplatňování těchto práv,
  - údaj o době trvání závazku a podmínky ukončení závazku, má-li být smlouva uzavřena na dobu neurčitou,
  - údaje o funkčnosti digitálního obsahu, včetně technických ochranných opatření, a
  - údaje o součinnosti digitálního obsahu s hardwarem a softwarem, které jsou podnikateli známy nebo u nichž lze rozumně očekávat, že by mu mohly být známy.

Tato úprava se nepoužije na smlouvu:

- uzavíranou za účelem vyřizování záležitostí každodenního života, pokud má dojít k vzájemnému plnění bezprostředně po jejím uzavření, a
- o dodání digitálního obsahu, pokud byl dodán na hmotném nosiči,
- c) lze-li obsah smlouvy vyložit různým způsobem, použije se výklad pro spotřebitele nejpříznivější,
- d) k ujednáním, odchylojícím se od ustanovení zákona stanovených k ochraně spotřebitele se nepřihlíží a to i v případě, kdy se spotřebitel vzdá zvláštního práva, které mu zákon poskytuje,
- e) má se za to, že zakázaná jsou ujednání, která zakládají v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. To neplatí pro ujednání o předmětu plnění nebo ceně, pokud jsou spotřebiteli poskytnuty jasným a srozumitelným způsobem.