

## OBSAH

O autorce . . . . .	XV
Seznam použitých zkratek . . . . .	XVI
Předmluva . . . . .	XIX

### **ČÁST PRVNÍ OTÁZKY KE ZVÁŽENÍ PŘED VYTVÁŘENÍM (POSUZOVÁNÍM) NÁVRHU NA UZAVŘENÍ SMLOUVY**

<b>1 Právní režim smlouvy . . . . .</b>	<b>1</b>
1.1 Právní režim smluv uzavřených do 31. prosince 2013 . . . . .	1
1.2 Právní režim smluv uzavřených po 1. lednu 2014 (přechodná ustanovení občanského zákoníku) . . . . .	8
1.2.1 Základní kritérium pro určení starého x nového právního režimu smlouvy (§ 3028 odst. 1 a 3 obč. zák.) . . . . .	9
1.2.2 Právní režim postoupení pohledávky (smlouvy) podléhající předchozí právní úpravě učiněné za účinnosti současné právní úpravy . . . . .	18
1.2.3 Právní režim započtení pohledávky podléhající předchozí právní úpravě vůči pohledávce podléhající nové právní úpravě . . .	19
1.2.4 Právní režim dohody o narovnání . . . . .	20
1.2.5 Právní režim zajišťovacích a utvrzovacích institutů . . . . .	21
1.2.6 Právní režim smlouvy o smlouvě budoucí, rámcové smlouvy a jejich realizačních smluv . . . . .	23
1.2.7 Právní režim smlouvy uzavřené podle zákona o veřejných zakázkách v roce 2014 při zahájení zadávacího řízení v roce 2013 . . . . .	24
1.2.8 Právní režim smlouvy uzavřené na základě vyhlášené veřejné obchodní soutěže či veřejného návrhu na uzavření smlouvy z roku 2013 . . . . .	24
1.2.9 Právní režim běhu lhůt a dob ve vztahu k závazkům ze smluv podléhajícím předchozí právní úpravě . . . . .	25
1.2.10 Právní režim plné moci ve vztahu k právnímu jednání na jejím základě učiněnému . . . . .	26
1.2.11 Zvláštní pravidla právního režimu u některých smluvních typů . . . . .	27

1.2.12	Právní režim náhrady škody způsobené porušením povinností stanovených právními předpisy. . . . .	29
1.2.13	Zvláštní pravidlo o aplikovatelnosti základních zásad občanského zákoníku (§ 1 až 14 obč. zák.). . . . .	29
<b>2</b>	<b>Právní režim občanského zákoníku – skutečná jednotnost smluvního práva?</b> . . . . .	<b>31</b>
2.1	Vybraná specifika vztahu podnikatelů navzájem (B2B). . . . .	31
2.2	Vybraná specifika ve vztahu k podnikatelům či s podnikateli (B2C). . . . .	33
2.3	Vybraná specifika ve vztahu k malým a středním podnikatelům . . . . .	34
2.4	Postavení právnické osoby chránící zájmy malých a středních podnikatelů. . . . .	34
2.5	Vybraná specifika ve vztahu k jiným odborníkům . . . . .	35
2.6	Vybraná specifika ve vztahu ke slabší smluvní straně . . . . .	35
2.7	Vybraná specifika ve vztahu se spotřebitelem . . . . .	37
2.8	Vybraná specifika ve vztahu k právnické osobě . . . . .	37
<b>3</b>	<b>Další otázky ke zvážení před uzavřením smlouvy (vytvořením jejího návrhu)</b> . . . . .	<b>39</b>
3.1	Od kterých ustanovení občanského zákoníku se (ne)lze odchýlit aneb vymezení jeho kogentních a dispozitivních ustanovení . . . . .	39
3.2	Pojetí smlouvy jako minimalistické x maximalistické. . . . .	43
3.3	Smlouva o smlouvě budoucí, rámcová smlouva nebo přímo konkrétní smluvní typ (nebo inominátní smlouva)? . . . . .	44
3.4	Smluvní typy (pojmenované smlouvy) a inominátní (nepojmenované) smlouvy. . . . .	53
3.5	Specifika smluv uzavíraných se spotřebitelem. . . . .	54
3.6	Využití obchodních podmínek při kontraktaci . . . . .	59
3.6.1	Obecně k obchodním podmínkám. . . . .	59
3.6.2	Předpoklady platné inkorporace obchodních podmínek do smlouvy. . . . .	62
3.6.3	Změny obchodních podmínek. . . . .	64
3.6.4	Ustanovení obchodních podmínek, které druhá smluvní strana nemohla rozumně očekávat (překvapivá ustanovení). . . . .	65
3.6.5	Smluvní podmínky FIDIC. . . . .	68
3.7	Smlouvy uzavírané adhezním způsobem . . . . .	71
3.7.1	Obecně k adhezním smlouvám . . . . .	71
3.7.2	Ochrana slabší strany u adhezních smluv a inkorporace obchodních podmínek u adhezních smluv . . . . .	72
3.7.3	Je možné ustanovení o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem smluvně vyloučit? . . . . .	76

3.8	Předsmluvní odpovědnost aneb odpovědnost za jednání ve fázi před uzavřením smlouvy. . . . .	76
-----	---	----

## **ČÁST DRUHÁ UNIVERZÁLNÍ VZOROVÁ SMLOUVA**

<b>1</b>	<b>Nadpis smlouvy</b> . . . . .	85
<b>2</b>	<b>Preambule a účel smlouvy</b> . . . . .	87
2.1	Preambule smlouvy. . . . .	87
2.2	Účel smlouvy . . . . .	87
<b>3</b>	<b>Označení smluvních stran</b> . . . . .	89
3.1	Vhodné označení smluvních stran (podnikatelů x nepodnikatelů) . . . . .	89
3.2	Časté chyby v označení smluvních stran a jejich důsledky . . . . .	94
3.2.1	Nedodržení povinných údajů v obchodních listinách podle § 435 obč. zák. podnikatelem. . . . .	94
3.2.2	Odchyly od zápisů ve veřejných rejstřících a v matrikách . . . . .	94
3.2.3	Jiné nedostatky v označení smluvních stran. . . . .	95
3.3	Specifika uzavírání smluv (s) podnikateli aneb kdo uzavírá smlouvu „jménem“ podnikatele . . . . .	96
3.3.1	Osobní (vlastní) jednání podnikatele . . . . .	96
3.3.2	Zastoupení podnikatele statutárním orgánem . . . . .	97
3.3.3	Zákonné zastoupení podnikatele . . . . .	102
3.3.4	Nezmocněné (nepřikázané) jednatelství. . . . .	107
3.3.5	Smluvní zastoupení podnikatele . . . . .	107
<b>4</b>	<b>Definice pojmů používaných ve smlouvě (zavedení zkratek)</b> . . . . .	122
<b>5</b>	<b>Předmět smlouvy</b> . . . . .	123
5.1	Základní požadavky na vymezení předmětu smlouvy . . . . .	123
5.2	Změna rozsahu předmětu smlouvy po jejím uzavření (méněpráce a vícepráce). . . . .	126
5.3	Předmět smlouvy a jeho ochrana právy průmyslového nebo duševního vlastnictví . . . . .	129
<b>6</b>	<b>Cena plnění</b> . . . . .	133
6.1	Různé možnosti stanovení ceny ve smlouvě . . . . .	133
6.1.1	Pevná cena . . . . .	133
6.1.2	Cena podle rozpočtu . . . . .	134
6.1.3	Stanovení způsobu určení ceny . . . . .	136
6.1.4	Stanovení ceny odhadem . . . . .	137
6.1.5	Určení ceny odkazem na znalecký posudek . . . . .	138

6.1.6	Jiné způsoby stanovení ceny . . . . .	139
6.1.7	Další související otázky ohledně stanovení ceny ve smlouvě . . . . .	140
6.2	Absence smluvního ujednání ceny ve smlouvě . . . . .	140
6.3	Zvýšení ceny díla při mimořádné nepředvídatelné okolnosti (u smlouvy o dílo) . . . . .	143
6.4	Zákon o cenách a jeho vliv na stanovení ceny ve smlouvě . . . . .	145
6.5	Stanovení ceny a daň z přidané hodnoty . . . . .	147
6.6	Cenová doložka . . . . .	150
6.7	Měnová doložka . . . . .	154
6.8	Inflační doložka . . . . .	155
6.9	Splatnost ceny . . . . .	157
6.9.1	Splatnost ceny v obecných závazkových vztazích (tj. mimo obchodní transakce) . . . . .	157
6.9.2	Splatnost ceny v obchodních transakcích . . . . .	160
6.9.3	Splatnost ceny ve vazbě na fakturaci . . . . .	162
6.9.4	Splatnost ceny ve vazbě na obdržení peněžních prostředků od třetích osob . . . . .	167
6.10	Doložka vylučující zákonná ustanovení o neúměrném zkrácení. . . . .	167
6.11	Způsoby placení ceny . . . . .	170
6.11.1	Obecně o způsobech placení ceny (včetně úschovy či dokumentárního akreditivu) . . . . .	170
6.11.2	K hotovostním platbám . . . . .	178
6.11.3	K bezhotovostním platbám. . . . .	182
6.12	Doložka o možnosti odepření plnění dlužníkem při nevydání kvitance věřitelem a další modifikace zákonných ustanovení o kvitanci. . . . .	183
6.13	Pozastávky, zádržné. . . . .	186
<b>7</b>	<b>Termín (doba, čas) plnění . . . . .</b>	<b>188</b>
7.1	Zákonná úprava termínu (času) plnění (při absenci smluvní úpravy). . . . .	188
7.2	Smluvní úprava termínu (času) plnění. . . . .	189
<b>8</b>	<b>Využití mezinárodních obchodních pravidel Incoterms . . . . .</b>	<b>192</b>
8.1	Podstata Incoterms a jejich použití . . . . .	192
8.2	Incoterms® 2010 . . . . .	194
8.3	Incoterms® 2020 . . . . .	198
<b>9</b>	<b>Místo plnění . . . . .</b>	<b>206</b>
9.1	Zákonná úprava místa plnění (při absenci smluvní úpravy). . . . .	206
9.2	Smluvní úprava místa plnění . . . . .	208
<b>10</b>	<b>Smluvní úprava prodlení . . . . .</b>	<b>210</b>

<b>11</b>	<b>Záruční podmínky</b> . . . . .	212
11.1	Odpovědnost za řádné splnění závazku . . . . .	212
11.2	Práva vyplývající z vadného plnění a jejich uplatnění . . . . .	213
11.2.1	Proces reklamace vady . . . . .	214
11.2.2	Konkrétní nároky z vadného plnění . . . . .	217
11.3	Práva z vadného plnění ve speciálních případech . . . . .	218
11.3.1	Práva z vadného plnění u kupní smlouvy (§ 2099 až 2117 obč. zák.) . . . . .	219
11.3.2	Práva z vadného plnění u smlouvy o dílo (§ 2615 až 2618 obč. zák.) . . . . .	225
11.4	Informační povinnost prodávajícího o právech kupujícího z vadného plnění (záruce) . . . . .	227
11.5	Záruka (za jakost) . . . . .	228
11.5.1	Prohlášení o záruce – způsoby . . . . .	229
11.5.2	Prohlášení o záruce – obsahové otázky . . . . .	231
11.6	Vzdání se práv vyplývajících z vadného plnění . . . . .	234
11.7	Další otázky související se záručními (reklamačními) podmínkami . . . . .	236
<b>12</b>	<b>Zajišťovací a utvrzovací instituty ve smlouvě</b> . . . . .	240
12.1	Jistota . . . . .	245
12.2	Ručení . . . . .	247
12.3	Finanční záruka . . . . .	252
12.4	Zajišťovací převod práva . . . . .	257
12.5	Dohoda o srážkách ze mzdy nebo jiných příjmů . . . . .	262
12.6	Zástavní právo . . . . .	264
12.7	Zadržovací právo . . . . .	269
12.8	Zajištění (utvrzení) závazků směnkou (blankosměnkou) . . . . .	272
12.9	Smluvní zákaz zatížení nebo zcizení věci . . . . .	279
12.10	Závdavek . . . . .	280
12.11	Uznání dluhu . . . . .	284
12.12	Smluvní pokuta . . . . .	287
12.12.1	Obecné otázky týkající se smluvní pokuty . . . . .	287
12.12.2	Forma sjednání smluvní pokuty . . . . .	288
12.12.3	Vztah smluvní pokuty k utvrzované povinnosti . . . . .	289
12.12.4	Způsob určení výše smluvní pokuty a její podoba . . . . .	295
12.12.5	Přiměřenost výše smluvní pokuty . . . . .	300
12.12.6	Důsledky nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty . . . . .	308
12.12.7	Objektivní princip ovládající povinnost zaplatit smluvní pokutu . . . . .	311
12.12.8	Splatnost smluvní pokuty . . . . .	312
12.12.9	Úročení smluvní pokuty úrokem z prodlení? . . . . .	313

12.12.10	Vztah smluvní pokuty a práva na náhradu škody. . . . .	314
12.12.11	Vztah smluvní pokuty a odstoupení od smlouvy . . . . .	316
12.12.12	Vztah smluvní pokuty a současně sjednaného úroku . . .	316
12.12.13	Vztah smluvní pokuty a současně sjednaného úroku z prodlení . . . . .	316
12.12.14	Promlčení smluvní pokuty . . . . .	319
12.12.15	Specifika smluvní pokuty ve smlouvách uzavíraných se spotřebitelem . . . . .	320
12.12.16	Specifika smluvní pokuty sjednané ve smlouvě o nájmu bytu či domu . . . . .	321
12.12.17	Uplatnění smluvní pokuty v rozporu se zásadou poctivosti či v rozporu s dobrými mravy . . . . .	323
12.12.18	Vykonatelnost smluvní pokuty . . . . .	326
12.12.19	Zvláštní pravidla pro vymáhání smluvní pokuty v období od 12. března do 30. června 2020 (vyhlášení nouzového stavu z důvodu epidemie COVID-19) . . . . .	327
<b>13</b>	<b>Úrok z prodlení . . . . .</b>	<b>329</b>
13.1	Úrok jako příslušenství, zákonné předpoklady pro vznik nároku na úrok z prodlení . . . . .	329
13.2	Zákonná sazba úroku z prodlení . . . . .	330
13.3	Smluvená výše úroku z prodlení . . . . .	333
13.3.1	Možnosti sjednání úroku z prodlení ve zvláštních případech. . . . .	334
13.3.2	Základ pro výpočet úroku z prodlení . . . . .	335
13.4	Zvláštní „stop stav“ narůstání úroků z prodlení v případě dosažení výše jistiny (pravidlo <i>ultra duplum</i> ). . . . .	344
13.5	Je možné požadovat úroky z prodlení z úroků a z úroků z prodlení (aneb příslušenství z příslušenství)? . . . . .	347
13.6	Vztah úroků z prodlení a práva na náhradu škody . . . . .	349
13.7	Promlčení úroku z prodlení . . . . .	350
13.8	Vyčíslení úroku z prodlení v žalobě . . . . .	350
<b>14</b>	<b>Úroky (ke smlouvě o zápůjčce a úvěru). . . . .</b>	<b>352</b>
<b>15</b>	<b>Poplatek z prodlení . . . . .</b>	<b>358</b>
<b>16</b>	<b>Penále, poplatek, sankce a jiná obdobná ujednání . . . . .</b>	<b>360</b>
<b>17</b>	<b>Smluvní úprava paušálu nákladů spojených s uplatňováním pohledávky ve výši 1 200 Kč. . . . .</b>	<b>362</b>
17.1	Aplikační podmínky paušálu nákladů spojených s uplatňováním pohledávky ve výši 1 200 Kč a jeho legální rámec. . . . .	362

17.2	Vztah paušálu 1 200 Kč k úrokům z prodlení, smluvní pokutě a nákladům na vymáhání pohledávky . . . . .	364
17.3	Lze ujednat odchýlnou výši paušálu 1 200 Kč? . . . . .	365
<b>18</b>	<b>Smluvní úprava dalších nákladů věřitele vynaložených na vymáhání pohledávky . . . . .</b>	<b>367</b>
<b>19</b>	<b>Limitace či vyloučení práva na náhradu škody . . . . .</b>	<b>370</b>
<b>20</b>	<b>Doložka vyšší moci . . . . .</b>	<b>373</b>
20.1	Vyšší moc a náhrada škody . . . . .	373
20.2	Vyšší moc a smluvní pokuta . . . . .	376
20.3	Vyšší moc a úroky z prodlení . . . . .	377
20.4	Vyšší moc a závdavek . . . . .	377
20.5	Vyšší moc a termín plnění . . . . .	378
<b>21</b>	<b>Doložka o náhradě nemajetkové újmy . . . . .</b>	<b>380</b>
21.1	Použitelnost doložky o náhradě nemajetkové újmy . . . . .	380
21.2	K přiměřenému zadostiučinění jako nástroji kompenzace nemajetkové újmy . . . . .	383
<b>22</b>	<b>Úprava okamžiku přechodu vlastnického práva k předmětu (zpravidla kupní) smlouvy . . . . .</b>	<b>387</b>
22.1	Zákonná úprava okamžiku přechodu vlastnického práva k předmětu kupní smlouvy . . . . .	387
22.2	Výhrada vlastnického práva . . . . .	388
<b>23</b>	<b>Doložka o pojištění odpovědnosti smluvních stran . . . . .</b>	<b>394</b>
<b>24</b>	<b>Smluvní úprava odstoupení od smlouvy . . . . .</b>	<b>395</b>
<b>25</b>	<b>Odstupné . . . . .</b>	<b>403</b>
<b>26</b>	<b>Smluvní úprava výpovědi smluvních závazků . . . . .</b>	<b>405</b>
<b>27</b>	<b>Smluvní ujednání ve vztahu k tzv. šněrovacím smlouvám . . . . .</b>	<b>409</b>
27.1	Skutková podstata podle § 2000 odst. 1 věty první obč. zák. . . . .	410
27.2	Skutková podstata podle § 2000 odst. 1 věty druhé obč. zák. . . . .	411
<b>28</b>	<b>Doložka modifikující zákonná ustanovení o následné nemožnosti plnění . . . . .</b>	<b>413</b>
<b>29</b>	<b>Smluvní ujednání ve vztahu k započtení pohledávek . . . . .</b>	<b>416</b>
<b>30</b>	<b>Důvěrné informace . . . . .</b>	<b>420</b>
30.1	Odlišení důvěrných informací od obchodního tajemství a know-how. . . . .	420
30.2	Smluvní úprava důvěrných informací. . . . .	422

<b>31</b>	<b>Konkurenční doložka</b> . . . . .	425
31.1	Obecné otázky týkající se konkurenční doložky . . . . .	425
31.2	Podstatné náležitosti dovolené konkurenční doložky . . . . .	426
31.3	Časové vymezení konkurenční doložky . . . . .	427
31.4	Omezující konkurenční doložka . . . . .	428
<b>32</b>	<b>Doložka o modifikaci promlčecí lhůty</b> . . . . .	430
32.1	Podstata a délka promlčecí lhůty . . . . .	430
32.2	Smluvní modifikace promlčecí lhůty . . . . .	431
<b>33</b>	<b>Smluvní modifikace ustanovení o svépomocném prodeji věci</b> . . . . .	433
33.1	Svépomocný prodej u smlouvy o dílo . . . . .	433
33.2	Svépomocný prodej u smlouvy kupní . . . . .	435
<b>34</b>	<b>Smluvní úprava odpovědnosti za stavební dokumentaci (u smlouvy o dílo)</b> . . . . .	437
34.1	Vymezení stavební dokumentace . . . . .	437
34.2	Zákonná úprava odpovědnosti za stavební dokumentaci . . . . .	437
34.3	Smluvní úprava odpovědnosti za stavební dokumentaci . . . . .	439
<b>35</b>	<b>Vedlejší ujednání u kupní smlouvy</b> . . . . .	441
35.1	Výhrada zpětné koupě . . . . .	441
35.2	Výhrada zpětného prodeje . . . . .	443
35.3	Předkupní právo . . . . .	443
35.3.1	Základní vymezení předkupního práva . . . . .	443
35.3.2	Postup při realizaci předkupního práva . . . . .	444
35.3.3	Následky porušení předkupního práva . . . . .	445
35.4	Koupě na zkoušku . . . . .	447
35.5	Výhrada lepšího kupce . . . . .	447
<b>36</b>	<b>Typická závěrečná ustanovení smlouvy</b> . . . . .	449
36.1	Doložka o (místě, způsobu a okamžiku) doručování písemností . . . . .	449
36.1.1	Doručování mezi smluvními stranami poštou, e-mailem a prostřednictvím datové schránky . . . . .	449
36.1.2	Sjednání domněnky (fikce) doručení písemnosti . . . . .	451
36.2	Rozhodčí doložka . . . . .	454
36.2.1	Obecné otázky týkající se rozhodčí doložky . . . . .	454
36.2.2	Rozdíly mezi řízením před obecným a rozhodčím soudem . . . . .	460
36.2.3	Další specifika rozhodčího řízení oproti řízení před obecným soudem . . . . .	461
36.2.4	K možnosti sjednání rozhodčí doložky pro řešení sporů vyplývajících ze smluv uzavíraných se spotřebiteli . . . . .	463
36.3	Prorogační doložka . . . . .	464



---

36.3.1	Prorogační doložka ve smyslu mezinárodním . . . . .	464
36.3.2	Prorogační doložka ve smyslu vnitrostátním . . . . .	465
36.4	Doložka o volbě práva . . . . .	466
36.4.1	Právní režim smlouvy v případě využití volby práva . . . . .	466
36.4.2	Právní režim smlouvy v případě nevyužití volby práva. . . . .	469
36.5	Doložka řešící otázku postoupení práv ze smlouvy či postoupení celé smlouvy . . . . .	470
36.5.1	Postoupení pohledávky . . . . .	470
36.5.2	Postoupení smlouvy . . . . .	471
36.6	Doložka o převzetí nebezpečí podstatné změny okolností . . . . .	473
36.7	Doložka o povinných písemných změnách smlouvy . . . . .	474
36.7.1	Písemná forma smlouvy . . . . .	474
36.7.2	Forma změn smlouvy . . . . .	475
36.7.3	Důsledky nedodržení písemné formy změn smlouvy . . . . .	477
36.8	Salvátorská klauzule . . . . .	478
36.9	Čistící doložka . . . . .	479
36.10	Doložka deklarující sdělení veškerých relevantních informací před uzavřením smlouvy. . . . .	479
36.11	Doložka deklarující (ne)existenci zavedené praxe mezi smluvními stranami . . . . .	480
36.12	Doložka vylučující aplikaci obchodních zvyklostí . . . . .	481
36.13	Doložka deklarující „neadheznost“ smlouvy . . . . .	482
36.14	Jazyk smlouvy a doložka řešící střet mezi různými jazykovými verzemi smlouvy . . . . .	483
36.15	Počet vyhotovení smlouvy . . . . .	485
36.16	Doložka o absenci tísňe, násilí, nadání plnou svéprávností a existenci plného vědomí při podpisu smlouvy . . . . .	485
36.17	Doložka deklarující přečtení smlouvy . . . . .	485
36.18	Doložka o okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy . . . . .	486
36.18.1	Doložka o okamžiku nabytí platnosti smlouvy . . . . .	486
36.18.2	Doložka o okamžiku nabytí účinnosti smlouvy . . . . .	486
36.19	Doložka včleňující přílohy . . . . .	492
<b>37</b>	<b>Místo a datum uzavření smlouvy . . . . .</b>	<b>494</b>
<b>38</b>	<b>Podpis smlouvy . . . . .</b>	<b>495</b>
38.1	Běžný a ověřený podpis smlouvy . . . . .	495
38.2	Zvláštní druhy podpisu smlouvy . . . . .	496
38.3	Další otázky související s podpisem smlouvy . . . . .	497
38.4	Umístění podpisu ve smlouvě . . . . .	498

<b>39</b>	<b>„Technické“ otázky související s uzavíráním smlouvy. . . . .</b>	<b>501</b>
<b>40</b>	<b>Dodatky ke smlouvě . . . . .</b>	<b>503</b>
	Abstrakt. . . . .	505
	Abstract. . . . .	507
	Seznam použité literatury . . . . .	509
	Věcný rejstřík . . . . .	514