

UZAVÍRÁNÍ SMLUV

Zpracoval:

Mgr. Vlastimil Vitoul, 251487, PrF MU

vlastimil.vitoul@law.muni.cz

Smlouva – co to vlastně je?

Každý si je vědom, že smlouvu uzavře tehdy, když podepíše list papíru, na jehož základě mu například bude doma za úplatu zprovozněn internet. Ne každý si ale uvědomuje, že smlouvy uzavíráme dennodenně i v jiných podobách. Smlouva totiž nemusí být jen písemná! Pokaždé, když jdeme do obchodu a koupíme si rohlík, uzavíráme tak smlouvu. Když nastoupíme do dopravního prostředku městské hromadné dopravy, uzavíráme tak smlouvu. I ve chvíli, kdy přispějeme pouličnímu umělci, dojde k uzavření smlouvy.

Co to tedy ta smlouva je? Jedná se o určitý závazek mezi dvěma či více smluvními stranami, které měly zájem být takto vzájemně zavázány. Je důležité si uvědomit, že právě existence dvou a více stran je pro smlouvu a práva či povinnosti z ní plynoucí nezbytná. Smlouvu nemůžeme uzavřít sami se sebou. Do smlouvy nás nemůže nikdo donutit. Smlouva je platně uzavřena pouze tehdy, pokud alespoň dvě strany shodně projeví vůli být určitými pravidly vázány. My se vždy můžeme rozhodnout, jestli smlouvu uzavřít chceme, nebo nikoliv.

Zákon, zejména pak občanský zákoník, nám stanoví pravidla, jak standardně dochází k uzavírání smluv, jaká práva a povinnosti ze smluv máme a co si můžeme všechno smluvně ujednat. Nosnou myšlenkou nového občanského zákoníku účinného od ledna 2014 je to, aby si lidé mezi sebou mohli svůj soukromý život organizovat sami. Zavázání se k určitým povinnostem a nabytí určitých práv pak náš soukromý život významně ovlivňuje.

Není proto žádoucí, aby nám zákonodárce diktoval, jaká práva uzavřením kupní smlouvy vždy nabydeme a jaká nikoliv. Stejně tak není žádoucí, abychom byli formalisticky svazování texty zákonů a vystavení riziku, že naše smlouva bude neplatná, protože jsme smlouvu *nezpečetili vlastní krví za svitu červnového úplňku*. Předchozí požadavek je samozřejmě přehnaný, zákon nikdy nic podobného pro platné uzavření smlouvy nepožadoval, avšak mnohdy jsme se mohli setkat s požadavky na smlouvu či důvody neplatnosti, nad kterými zúčastnění jen nevěřičně kroutili hlavami. Příkladem byly třeba nájemní smlouvy na bytové prostory.

U staré právní úpravy jsme se mohli dostat do situace, že jsme se nepohodli s pronajímatelem a ten nám oznámil, že naše nájemní smlouva stejně není uzavřena platně a ať se do týdne z pronajatého bytu vystěhujeme. Takováto situace by již nastat neměla, protože na smlouvy by se mělo nahlížet spíše na platné, než jako na neplatné. Proto je důležité si obsah smlouvy vždy důkladně přečíst.

Pokud něčemu nerozumíme nebo nechceme být některým ustanovením vázáni, smlouvu nepodepisujeme! Smlouvu uzavřít je naše právo, nikoliv povinnost. Klidně tedy můžeme osobě, se kterou jednáme o uzavření smlouvy, oznámit, že určitému ustanovení nerozumíme a chceme čas na rozmyšlenou nebo že se potřebujeme poradit s odborníkem. Již staří Římané měli zásadu *pacta sunt servanda* – smlouvy se mají dodržovat. Tato zásada nám přetrvala dodnes. Tím, že smlouvu uzavřeme, se zavazujeme, že ji budeme dodržovat ve všech ustanoveních, které obsahuje!

K zapamatování:

Smlouva zavazuje!

Znění smlouvy má většinou přednost před zákonem!

Smlouvou si s jinou osobou stanovíme mezi sebou práva a povinnosti, která pak musíme dodržovat!

Pokud některým ustanovením nerozumíme, nic nepodepisujeme!

Máme právo si vybrat s kým smlouvu a v jakém znění uzavřeme. Do uzavření smlouvy nás nikdo nesmí nutit!

Jak dochází k uzavírání smluv?

Smlouva vzniká tehdy, když se alespoň v podstatných bodech dohodneme na jejím obsahu – tedy na právech a povinnostech, které mají na základě smlouvy plynout pro každou ze smluvních stran.


Proces uzavírání smlouvy je pak možné chápat jako určitý sled právních jednání dvou a více osob vedoucích k uzavření smlouvy, a to od podání nabídky až po její přijetí. Základem je dohoda smluvních stran o obsahu smluvního vztahu. Ve většině ustanovení se smluvní strany budou moci odchýlit od ustanovení zákona a zvolit si vlastní pravidla – pokud tedy budete s někým uzavírat více smluv pravidelně, je možné si smluvně ujednat jiný postup uzavírání smluv. Zde by se pak mohlo stát, že jedna strana té druhé bude jednostranně určovat práva a povinnosti – aby k tomu však mohlo dojít, museli byste se na tomto v nějaké z prvotních smluv dohodnout, museli byste druhé straně takovéto právo umožnit. Na to si dejte pozor a v žádném případě takovouto smlouvu nepodepisujte.

Zjednodušeně by se dalo říct, že proces uzavírání smluv je ono vyjednávání o obsahu smlouvy – od ceny automobilu u kupní smlouvy, až po způsob dodání či záruky. Začíná vždy podáním nabídky. Ať už z jedné strany či ze strany druhé. Nabídka může být učiněna písemně či ústně. Může tedy mít podobu zasláné objednávky i slovní výzvy typu „*prodám ti toto tričko za 200,- Kč*“. V obou případech se bude jednat o učiněnou nabídku, k uzavření smlouvy však dojde až ve chvíli, kdy objednávka bude akceptována (např. oznámením „*vaší nabídku přijímám*“). Pokud by však na nabídku bylo zareagováno protinabídkou, došlo by k uzavření smlouvy až ve chvíli, kdy původní strana by akceptovala protinabídku.

- 1) Strana A říká straně B: „*Prodám ti kilo jablek z mé zahrádky za 20 Kč.*“  Strana B odpovídá straně A: „*Koupím kilo jablek z tvé zahrádky za 20 Kč.*“

Nabídka

Akceptace nabídky = **smlouva je uzavřena**

- 2) Strana A odesílá nabídku k uzavření kupní smlouvy, která obsahuje ustanovení o nepřiměřeně vysoké smluvní pokutě.  Strana B sice má zájem o uzavření takovéto kupní smlouvy, avšak s ustanovením kupní smlouvy nesouhlasí.

Pro stranu A je kupní smlouva výhodná i bez ustanovení o smluvní pokutě, a proto odesílá straně B zprávu, že protinabídku přijímá.



Strana B zasílá straně A zprávu, že má o uzavření kupní smlouvy zájem, ale pouze tehdy, pokud její součástí nebude smluvní pokuta.

Strana A činí nabídku č. 1.

Strana B Odmítá nabídku č. 1, ale zasílá nabídku č. 2

Okamžikem, kdy straně B dojde akceptace nabídky č. 2, je smlouva uzavřena.

Výjimkou od výše uvedeného pravidla je tzv. akceptace s výhradami. Nový občanský zákoník zavádí (zejména pro podnikatelský sektor), že pokud strana B zašle straně A zpět přijetí se změnou, která podstatně nemění podmínky původní nabídky, jedná se o přijetí nabídky, nikoliv o nabídku novou. Muselo by se však jednat o pouhou drobnost v celkovém kontextu smlouvy, ne zásadní změnu. Za nepodstatnou změnu by mohl být považován např. způsob balení výrobku.

Strana A, původní tvůrce nabídky, může akceptaci s výhradami bez zbytečného odkladu odmítnout, jinak se bude jednat se o platně uzavřenou smlouvu v pozměněném znění. Zde je třeba mít se na pozoru, neboť dochází k modifikaci pravidla, že mlčení neznámá souhlas. V tomto případě by totiž mlčení souhlasem bylo. Přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou je možné předem vyloučit, pouze pokud je to uvedeno už v nabídce nebo jiným způsobem, který nevzbuzuje pochybnost. Díky tomuto příkladu je vhodné zdůraznit, že nový občanský zákoník obecně preferuje aktivní jednání – pokud se nám něco nelíbí nebo s něčím nesouhlasíme, musíme to dát co možná nejdřív vědět a ne jen pasivně čekat, jak celá věc dopadne.

K procesu a způsobům uzavírání smluv je nutné ještě zmínit, že někdy může dojít k uzavření smlouvy i mlčky, tzv. konkludentně. Většinou se jedná o případy, kdy jedna strana typicky poskytuje určitou službu nebo zboží širšímu okruhu osob a bylo by ekonomicky či časově neúnosné, aby s každým jednotlivcem uzavírala výslovně smlouvu. Vzorovým příkladem je poskytovatel městské hromadné dopravy. Už samotným nástupem do tramvaje uzavíráme přepravní smlouvu s provozovatelem MHD. Předmětem takovéto smlouvy je závazek přepravce nás dostat z jednoho místa na druhé, za což jsme zase my povinni zaplatit určitou částku. Obsah smlouvy je pak konkrétně vymezen ve smluvních podmínkách, případně v občanském zákoníku.

K zapamatování:

Smlouva vzniká přijetím návrhu!

Smlouva může vzniknout i na základě ústního souhlasu!

Smlouvou si s jinou osobou stanovíme mezi sebou práva a povinnosti, které pak musíme dodržovat!

Pokud některým ustanovením nerozumíme, nic nepodepisujeme!

Smlouva může být uzavřena i mlčky – např. nástupem do vozidla MHD!

Máme právo si vybrat, s kým smlouvu a v jakém znění uzavřeme. Do uzavření smlouvy nás nikdo nesmí nutit!

Forma smlouvy

Jak již bylo nastíněno výše, nejčastěji dochází k uzavírání smluv v ústní nebo písemné formě. Nejprávnější formou pak je forma veřejné listiny, což by znamenalo, že by smlouva musela být uzavřena za asistence notáře formou notářského zápisu – takováto forma však není pro smlouvy téměř využívána.

Nový občanský zákoník podporuje tzv. zásadu bezformálnosti. To znamená, že nás zákon nenutí do žádné formy, respektive máme právo si pro právní jednání zvolit libovolnou formu. Jediným limitem jsou požadavky zákona, aby některé smlouvy byly v písemné formě. Dále si pak můžeme sjednat s druhou smluvní stranou, že smlouvy budeme uzavírat či měnit jen písemně. Zákon požaduje písemnou formu zejména pro některé závažnější a citlivější otázky (např. smlouva o koupi nemovitosti) – v takovém případě by se písemná forma měla dodržet.

Pokud je vyžadována písemná forma, bude tento požadavek dodržen tehdy, pokud by právní jednání bylo učiněno elektronicky či jiným způsobem umožňujícím zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby, přičemž obě podmínky by musely být splněny zároveň. Prostý email tedy povětšinou nebude znamenat dodržení písemné formy.

S formou smlouvy úzce souvisí i možnost jejich změn. K těm může dojít pouze tehdy, pokud se na změnách uzavřené strany dohodnou obě strany, případně když smlouva říká, že jedna ze stran může určité změny provádět bez souhlasu druhé strany. Obecně pak platí pravidlo, které říká, že aby smlouva mohla být v některých otázkách platně změněna, musí být změna provedena ve stejné či přísnější formě, než v jaké byla smlouva původně uzavřena.

K otázkám formy smluv si na závěr připomeneme rčení „*co je psáno, to je dáno*“. I když i jen slib či ústní dohoda zavazuje a zákon nám říká, že bychom měli u druhých předpokládat, že budou jednat poctivě, ne vždy tomu tak skutečně bude. Ve chvíli, kdy půjde „do tuhého“, mnoho lidí je schopných svá slova popřít či vyložit jinak. S konečnou platností pak při rozporu rozhoduje soud na základě předložených důkazů. Nejen s ohledem na případné soudní řízení je lepší pro závažnější smlouvy doporučit písemnou smlouvu. Jednak budou nastavená práva a povinnosti pevně zachycena, ale často danou věc nebude soud muset ani řešit, protože strany budou mít černé na bílém, k čemu se to vlastně zavázaly.

K zapamatování:

Zákon požaduje, aby některé smlouvy byly uzavřeny písemně; jinak je jen na nás, jakou formu smlouvy zvolíme!

Smlouva by měla být měněna v takové formě, v jaké byla uzavřena (případně ve formě přísnější)!

Co je psáno, to je dáno – pro větší právní jistotu je lepší uzavírat smlouvy písemně!

Spotřebitel

Ve chvíli, kdy uzavíráme smlouvy v obchodě či s podnikatelem v rámci jeho podnikatelské činnosti, dostáváme se do postavení spotřebitele. Spotřebiteli poskytuje zákon zvýšenou právní ochranu, neboť se jedná o tzv. slabší smluvní stranu. Spotřebitel bývá povětšinou laik, kdežto podnikatel je profesionál, který by se v odborných otázkách měl lépe orientovat. Mnohdy taktéž má podnikatel silné postavení na trhu a mohl by si vynutit nepřiměřeně výhodné podmínky ve smlouvě.

Ve chvíli, kdy jsme v postavení spotřebitele, dává nám zákon řadu výhod. Např. zboží zakoupené v obchodě musí mít odpovídající vlastnosti alespoň po dobu 24 měsíců, pokud to neodporuje povaze kupovaného zboží – v případě vady pak můžeme zboží reklamovat. Dalším příkladem je možnost do 14 dnů od uzavření smlouvy mimo obchodní prostory podnikatele či pomocí prostředků komunikace na dálku od takovéto smlouvy bez udání důvodů odstoupit.

Podnikatelé často využívají institutu tzv. obchodních podmínek. Každý z nás se s nimi jistě setkal, již málokdo z nás je však pečlivě čte. Práva, ale spíše povinnosti, nám mohou vzniknout i pouhým odkazem na smluvní podmínky. Pokud uzavíráme smlouvu s nějakým obchodníkem a v této smlouvě je odkaz na obchodní podmínky, vždy je lepší si je alespoň zběžně pročíst. Povinnosti nám mohou na jejich základě vzniknout stejně tak, jako na základě pracně vyjednané smlouvy. Spotřebitelé jsou v tomto ohledu chráněni, neboť pokud by obchodní podmínky obsahovaly nějakou zvláštní „základní“ či ujednání obtížně čitelné nebo nesrozumitelné – pak tímto ustanovením nejsme jako spotřebitelé vázáni. V případě pochybností by však finální slovo měl až soud, a proto je lepší se na tuto výsadu spotřebitelů nespoléhat a s obchodními podmínkami se seznámit, případně jejich použití odmítnout.

V neposlední řadě je pak dobré upozornit na praktiky obchodníků, kteří ne vždy spotřebitelská práva respektují. Nebojte se v takovém případě obrátit na Českou obchodní inspekci či organizace chránící spotřebitele. Tyto instituce jsou zde pro nás, pro spotřebitele!

K zapamatování:

Spotřebitel je chápán jako slabší smluvní strana, proto jej zákon chrání!

Dávejte pozor na to, co je obsaženo v obchodních podmínkách!

Pokud některý obchodník nechce respektovat spotřebitelská práva, neváhejte se obrátit na Českou obchodní inspekci!

Jak dlouho jsme smlouvou vázáni? Jak ze smlouvy ven?

Smlouvy bývají často uzavírány na dobu určitou – pokud máme nájemní smlouvu uzavřenou na 1 rok, po roce nám skončí právo předmět nájmu užívat, stejně jako povinnost platit za toto užívání. Pokud však smlouva nestanoví, na jak dlouho je uzavřena, váže nás na dobu neurčitou, tedy až do chvíle, než ji nějakým způsobem ukončíme.

K ukončení smlouvy může dojít buď na základě dohody obou smluvních stran – i nájemní smlouva uzavřená na jeden rok může být dohodou ukončena klidně po 3 měsících. Je zde však třeba shodného projevu vůle (souhlasu) obou smluvních stran. Pokud však některá se smluvních stran nechce smlouvu ukončit, není dohoda možná. Pak je třeba přistoupit k výpovědi či k odstoupení jako k jednostranným možnostem odstoupení.

Odstoupení od smlouvy je možné jen tehdy, pokud si to ve smlouvě ujednáme, případně pokud tak stanoví zákon. Při platném odstoupení od smlouvy se závazky ze smlouvy (až na náhradu

škody, splatné smluvní pokuty či splatné úroky z prodlení) zrušují od počátku – můžeme se tvářit, jakoby smlouva nikdy neexistovala. Obě strany si pak vrátí vše, čeho na základě zrušené smlouvy nabyly.

Výpověď je dalším institutem sloužícím k ukončení smluv. I tento úkon je jednostranný a je možné k němu přistoupit jen tehdy, pokud si možnost výpovědi ve smlouvě zvolíme nebo jej předpokládá zákon. Na rozdíl od odstoupení však vypovídaná smlouva nezaniká od počátku, ale až okamžikem výpovědi, případně uplynutí výpovědní lhůty. Výpověď je mnohem typičtější a můžeme se s ní setkat častěji než s odstoupením.

Závěrem je nutno podotknout, že pouze u dohody je potřeba souhlasu obou smluvních stran. Výpověď i odstoupení jsou jednostranná právní jednání, která pokud jsou řádně podána, tak druhá strana s nimi nic nezmůže. V tomto směru chci upozornit na praxi zejména některých poskytovatelů služeb, kteří i při řádně podané výpovědi reagují přípisem, že „výpověď neakceptují“. U výpovědi ani u odstoupení však prostor pro akceptaci druhé strany není – pokud je podána výpověď/odstoupení řádně, druhá strana nemá co akceptovat. Nenechte se případně takovýmto přístupem zviklat, a pokud se s ním setkáte, nebojte se kontaktovat Českou obchodní inspekci.

Dalším nešvarem spotřebitelských smluv jsou smlouvy na dobu určitou s automatickým prodloužováním. Zatímco u smluv na dobu neurčitou zákon automaticky dává možnost výpovědi, u smluv na dobu určitou tomu tak není. Mnozí poskytovatelé služeb však mají ve smlouvách na dobu určitou ustanovení, které prodlužuje platnost smlouvy, pokud smlouvu včas nevypovíte či nevyjádříte nesouhlas s automatickým prodloužením.

K zapamatování:

Dohodou smluvních stran může dojít ke zrušení smlouvy kdykoliv!

Při platném odstoupení či výpovědi souhlasu druhé strany ke zrušení smlouvy není třeba!

Dávejte si pozor na doložky automaticky prodlužující trvání smlouvy!

Pravidla na závěr:

Mějte, prosím, na paměti, že informace zde obsažené jsou pro potřeby tohoto materiálu nutně zjednodušeny a v praxi právo obsahuje řadu výjimek!

Před podpisem smlouvy si smlouvu řádně přečtěte!

Nepodepisujte nic, čemu nerozumíte!

Pokud si nejste nějakým ustanovením jistí, smlouvu nepodepisujte dříve, než se poradíte s odborníkem!

Nebojte se oslovit Českou obchodní inspekci či některou z občanských poraden!