

DÍL XVII

SMLOUVA O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

§ 642

Základní ustanovení

Smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že bude vyvíjet činnost směřující k tomu, aby zájemce měl příležitost uzavřít určitou smlouvu s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli úplatu (provizi).

1. Smlouva o zprostředkování vznikající **na základě dohody** smluvních stran je **synallagmatický závazkový vztah**, v němž se jeden z partnerů, označovaný jako **zprostředkovatel**, zavazuje aktivně působit s cílem umožnit druhému účastníku – **zájemci** uzavřít konkrétní smlouvu **s třetí osobou**, zájemce je pak povinen poskytnout zprostředkovateli za tuto činnost provizi.

2. Smlouva o zprostředkování, upravená v § 642-651 obch. zák., bývá řazena mezi tzv. **relativní obchody**, z čehož vyplývá, že se její právní úprava nevztahuje na všechny subjekty obecně, ale jen na vztahy mezi podnikateli, jestliže je s přihlédnutím ke všem okolnostem při vzniku vztahu zřejmé, že se týká jejich podnikatelské činnosti – § 261 odst. 1. Relativními obchody jsou současně i závazkové vztahy podle § 261 odst. 2.

3. Zákon podle § 262 umožňuje **písemnou dohodu** smluvních stran sjednat, že se jejich závazkový vztah, který nespadá pod § 261, přesto řídí obchodním zákoníkem. V daném případě asi toto řešení nebude příliš výhodné, neboť úpravu odpovídajícího vztahu obsahuje též **zákoník občanský**, a to **v ust. § 774-777** pod označením „**smlouva zprostředkovatelská**“. Přestože se občanskoprávní úprava od úpravy obchodněprávní v podstatných rysech neliší, lze považovat uzavírání smluv „smíšených“, odkazujících na obě úpravy současně, za chybné. Nesprávné jsou též smlouvy, jež spadají do režimu obchodního zákoníku (na základě § 261, odst. 1 či 2), které však chybně využívají občanskoprávní úpravu.

4. Jestliže však bude smlouva o zprostředkování uzavřena pro sjednávání burzovních obchodů, bude se jednat o **tzv. typový (absolutní) obchod** podle § 261 odst. 3, a řídit se tedy bude ustanoveními třetí části obchodního zákoníku bez ohledu na povahu účastníků. Daný smluvní typ bude absolutním obchodem též v případě, kdy půjde o úplatnou smlouvu o zprostředkování koupě nebo prodeje cenných papírů, dále upravenou zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

5. Pro smlouvu o zprostředkování **nepředepisuje zákon písemnou formu**, smluvní volnost stran je posílena také **dispozitivností** všech ustanovení (vyjma **kogentního základního ustanovení**).

6. Ze základního ustanovení vyplývají **podstatné části smlouvy**, tj. části, které musí strany dohodnout, aby se jejich vztah řídil právní úpravou věnovanou smluvnímu typu smlouvy o zprostředkování dle obchodního zákoníku, jimiž jsou:

- a) přesné **určení smluvních stran** - zprostředkovatele a zájemce,
- b) **vymezení předmětu smlouvy** - závazek zprostředkovatele vyvíjet činnost směřující k tomu, aby měl zájemce příležitost uzavřít určitou, **dohodou dostatečně jasně specifikovanou, smlouvu** s třetí osobou,
- c) **úplatnost** - závazek zájemce zaplatit zprostředkovateli za jeho činnost úplatu (**výše provize nemusí být sjednána**).

ad a) Z textu zákona vyplývá, že jde o úplatnou smlouvu mezi **zprostředkovatelem a zájemcem**, současně s ohledem na obchodněprávní úpravu tohoto smluvního typu se bude nejčastěji jednat o **podnikatele**. Pro posuzování případné neplatnosti smlouvy nebude podstatné, zda zprostředkovatel při své stanovené činnosti konané pro zájemce bude jednat v souladu s rozsahem svého podnikatelského oprávnění, nebo jej překročí.

ad b) Pro platnost smlouvy o zprostředkování je rozhodující **přesné vymezení činnosti, k níž se zprostředkovatel zavazuje**, a současně konkrétní **určení předmětu zprostředkování, jímž je smlouva s třetí osobou**, kterou má zprostředkovatel napomoci uzavřít.

Vzhledem k tomu, že pro daný smluvní typ není předepsána písemná forma, je nejasné vymezení činnosti zprostředkovatele poměrně častou příčinou soudních sporů. Jak uvádí Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí sp. zn. 32 Cdo 4604/2007, **zprostředkování**, tedy „činnost směřující k tomu, aby zájemce měl příležitost uzavřít určitou smlouvu“ **chápe obchodní zákoník velmi široce** – od pouhého „**obstarání příležitosti**“ v užším smyslu (§ 645 obch. zák.), přes **uzavření smlouvy**, která je předmětem zprostředkování (§ 644 obch. zák.), až po situaci, kdy **třetí osoba svůj závazek ze zprostředkovávané smlouvy splní** (§ 646 obch. zák.). Zákon dokonce obecně předpokládá (jak vyplývá z § 650 obch. zák.), že zprostředkovatel bude (může být – nestanoví-li smlouva jinak) činný až do okamžiku uzavření smlouvy, jež je předmětem zprostředkování, a to bez ohledu na to, v kterém okamžiku vymezeném § 646 až 646 obch. zák. mu vznikne nárok na provizi. **Obstarat příležitost k uzavření určité smlouvy neznamena pouze „seznámit jednající osoby“**, vyloučit nelze ani spolupůsobení zprostředkovatele směřující k vlastnímu uzavření smlouvy poté, kdy již byla podepsána smlouva o smlouvě budoucí.

Vzhledem k dispozitivní právní úpravě § 643 až 651 je možno povinnosti zprostředkovatele dohodnout nejrůznějšími způsoby, vždy je však nezbytná jejich specifikace a srozumitelnost. **Nelze proto doporučit uzavírat smlouvu o zprostředkování ústně**, neboť v takovém případě bude velmi obtížné zajistit, aby obě smluvní strany chápaly závazek shodně. Pokud zprostředkovatel „vyvíjí činnost“ napomáhající vytvoření „příležitosti“ k uzavření smlouvy zájemce s třetí osobou, ale zprostředkovávaná smlouva přesto není uzavřena, nedošlo tím k porušení smlouvy o zprostředkování.

Neméně důležitým se jeví také **striktní vymezení vlastností smlouvy**, která má být s třetí osobou uzavřena a **k jejímuž sjednání má zprostředkovatel dopomáhat**. Zájemce by měl zprostředkovatele seznámit nejen s požadavky na smluvní typ (nejčastěji např. kupní, nájemní, cestovní, pojistná, o dílo atd.) ale též s podmínkami, za nichž chce smlouvu s třetí osobou uzavřít (typicky finanční a časové předpoklady, ale rovněž požadované či deklarované vlastnosti předmětu plnění). Naopak lze též dovozovat, že zprostředkovatel (jako podnikatel v oblasti zprostředkování) bude informovat zájemce o situaci na trhu a z tohoto hlediska také posoudí požadavky zájemce. Pro účelné a bezproblémové fungování smluvního vztahu je

však důležité, aby byla definitivní podoba podmínek pro uzavření smlouvy s třetí osobou oběma stranám jasná a srozumitelná.

ad c) Závazek zájemce zaplatit zprostředkovateli za jeho činnost specifikovanou v předmětu smlouvy **úplatu je podstatnou částí smlouvy** o zprostředkování, i když konkrétní **výše provize náležející zprostředkovateli nemusí být sjednána** (viz ust. § 647). Jestliže by smluvní strany dohodly provizi zprostředkovatele v nulové výši, resp. bezúplatnost činnosti vyvíjené zprostředkovatelem, nejednalo by se o platně uzavřenou smlouvu o zprostředkování, ale s největší pravděpodobností o smlouvu inominátní. Jak bylo judikováno Nejvyšším soudem ČR v rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 374/2004, bylo-li ve smlouvě označené jako zprostředkovatelská ujednáno, že za obstarání uzavření smlouvy neposkytne zájemce zprostředkovateli odměnu, **nejde o neplatnou smlouvu zprostředkovatelskou**, pokud obsahuje náležitosti jiného smluvního typu nebo pokud ji lze posoudit jako platnou **smlouvu smíšenou či nepojmenovanou**.

7. Smlouvu o zprostředkování je možno doplnit celou řadou dalších ujednání. Za nejdůležitější lze považovat **stanovení výše provize zprostředkovatele i podmínky její splatnosti**, přestože nejsou nezbytnou částí smlouvy. Strany rovněž mohou sjednat právo zprostředkovatele **na úhradu** účelně vynaložených **nákladů**, opět však lze doporučit jejich maximální konkretizaci (viz § 647). Ve smlouvě je vhodné také upravit **rozsah a formu součinnosti obou stran** (např. způsoby a termíny předávání informací, dokumentů, reklamních materiálů apod., ale též jejich případnou ochranu proti třetím osobám), současně lze též sjednat tzv. **konkurenční doložku** pro kteroukoli ze smluvních stran (zájemce není oprávněn požádat o zprostředkování „obchodu“ jinou osobu, respektive zprostředkovatel nesmí bez souhlasu zájemce nabízet třetím osobám uzavření smluv jiných zájemců).

8. Dohoda může obsahovat také ujednání ohledně **doby trvání smlouvy**. Smlouva o zprostředkování může být sjednána **na konkrétní lhůtu**, po níž se má zprostředkovatel pokoušet zajistit zájemci možnost uzavření smlouvy s třetí osobou, avšak zákon nevylučuje možnost uzavřít **smlouvu na dobu neurčitou**.

9. Jistým limitem zde však bude „**dlouhodobost vztahu**“ mezi **stejnými partnery**, neboť při průběžně opakované obdobné činnosti („sjednávání obchodů pro zájemce“) se již nebude jednat o zprostředkování, ale o vztah obchodního zastoupení. Z textu zákona vyplývá, že se smlouva o zprostředkování vztahuje na **jednorázové**, popřípadě i **opakované plnění**, ale **nikoliv na soustavné zprostředkovávání smluv určitého druhu (podobného typu) pro stejného zájemce**. Právní úprava takového vztahu již spadá pod **institút obchodního zastoupení**, zakotvený v ust. **§ 652-672a**, který s ohledem na právo Evropských společenství posiluje postavení „dlohodobého zprostředkovatele“ – tedy **obchodního zástupce**. Samotná úprava, jež je protkána řadou kogentních ustanovení chránících obchodního zástupce, může být však jen s obtížemi v textu smlouvy vyloučena (vzhledem ke kogentnímu ust. odst. 1 § 269 ObchZ). Z něj vyplývá, že vztah odpovídající základním obsahovým prvkům smlouvy o obchodním zastoupení, tj. „závazku vyvíjet soustavnou činnost pro zastoupeného“ a „vymezení druhu obchodů, které se obchodní zástupce zavazuje zprostředkovávat“ či uzavírat, nemůže být sjednán jako inominátní, který by nebyl vázán kogentní úpravou tohoto smluvního typu.

10. Smlouvu o zprostředkování je nutné odlišovat nejen od smlouvy zprostředkovatelské (dle 774 a násl. obč. zák.) a smlouvy o obchodním zastoupení, ale též od dalších smluvních typů. Ze smlouvy je zprostředkovatel zavázán pouze vyvíjet činnost

směřující k tomu, aby měl zájemce příležitost sjednat určitou smlouvu s třetí osobou, nikoliv přímo k jejímu uzavření. Pokud má zprostředkovanou smlouvu též sám uzavřít, jedná s třetí osobou jménem zájemce na základě písemné plné moci, což odpovídá jednání mandátáře jménem mandanta dle **smlouvy mandátní** upravené v § 566-576 obch. zák.

11. Zprostředkování je specifickou formou **obstaravatelských**, respektive **příkazních smluv**, v nichž se jeden zavazuje pro druhého zařídít určitou záležitost. Nejobecnějším typem je **příkazní smlouva**, upravená v § 724-741 obč. zák., v níž se příkazník zavazuje pro příkazce obstarat věc nebo jinou činnost. Od této smlouvy jsou odvozeny zvláštní druhy příkazní smlouvy, jimiž jsou **smlouva o obstarání věci** (§ 733-736 obč. zák.) a **smlouva o obstarání prodeje věci** (dle § 737-741 obč. zák.), která je smlouvě o zprostředkování svým obsahem nejbližší. Na základě smlouvy o obstarání prodeje věci však obstaratel s kupujícím, kterého vyhledal, uzavírá kupní smlouvu jako prodávající vlastním jménem na účet vlastníka prodávané věci (objednatele).

Související ustanovení:

§ 261 odst. 3, § 643 - 651

Související předpisy:

zák. č. 591/1992 Sb., o cenných papírech (§ 33)

zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (§ 724 a násl., § 774 a násl.)

Judikatura::

Tím, že zprostředkovatel realit po živnostensku nemá příslušné podnikatelské oprávnění, nestávají se neplatné obchody jím zprostředkované. (**Vážný č. 3920/1924**)

Smlouva o zprostředkování upravená § 642 a násl. (tedy i § 647 odst. 1) obchodního zákoníku je **smlouvou obecně charakteru relativního obchodu** a jejími subjekty musí být podnikatelé. Pokud tomu tak není, jde o smlouvu o zprostředkování podle § 774 a násl. občanského zákoníku a výlučně jeho ustanoveními je namíste vztah založený touto smlouvou poměřovat (tzn. nejde o vztah, který má obchodní charakter, a **není důvod, aby pro něj platila speciální úprava**; řídí se tudíž v plném rozsahu úpravou občanského zákoníku [nebylo-li pro tento vztah písemně sjednáno užití obch. zák. dle § 262 – pozn. autora]). (**33 Odo 658/2005** <<http://www.nsoud.cz>>).

Nebylo-li účastníky smlouvy o zprostředkování výslovně dohodnuto, **jaká konkrétní smlouva s jakým předmětem plnění má být zprostředkována**, je pro chybějící podstatnou náležitost zprostředkovatelské smlouvy tato **smlouva neplatná**, a účastníci jsou povinni vrátit si navzájem plnění na jejím základě přijaté. (**Rc 32 Odo 520/2005**)

Ani okolnost, že v době uzavření smlouvy o zprostředkování byla již mezi zájemcem a třetí osobou podepsána „smlouva o budoucí smlouvě kupní“, nemusí automaticky znamenat, že v okamžiku vzniku zprostředkovatelské smlouvy byl její předmět plnění nemožný (a že by provize vyplacená zprostředkovateli byla bezdůvodným obohacením - plněním poskytnutým na základě neplatné smlouvy), neboť samo **uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní** nemusí znamenat vždy bez dalšího, že jsou vytvořeny veškeré podmínky (dána faktická příležitost) pro uzavření vlastní kupní smlouvy a že tedy v tomto smyslu již není možno naplnit zprostředkovatelskou smlouvu reálným obsahem.

(**32 Cdo 4604/2007**, <<http://www.nsoud.cz>>).

Literatura:

Marek, K. Smlouva o zprostředkování, smlouva o obchodním zastoupení. *Smluvní obchodní právo. Kontrakty*. 4. vyd. Brno : MU, 2008, s. 332–358.

Štenglová, I.; Plíva, S.; Tomsa, M. *Obchodní zákoník, komentář*. 11. vyd. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 1325–1329.

Bělohávek, H. Vzor smlouvy o zprostředkování. *Právní rozhledy*, 1993, č. 5.

Marek, K.: Smlouva o zprostředkování a smlouva o obchodním zastoupení. *Obchodní právo*, 1997, č. 5.

Nesnidal, J. Smlouvy obstaravatelského typu: Smlouva o zprostředkování. *Ekonom*, 1993, 1993, č. 7.

§ 643

(Vzájemná informační povinnost)

Zprostředkovatel je povinen bez zbytečného odkladu sdělovat zájemci okolnosti důležité pro jeho rozhodování o uzavření zprostředkovávané smlouvy a zájemce je povinen sdělovat zprostředkovateli skutečnosti, jež pro něho mají rozhodný význam pro uzavření této smlouvy.

1. V souladu s celkovou koncepcí značné smluvní volnosti daného smluvního typu se jedná o **dispozitivní ustanovení**, jež (obdobně jako u ostatních příkazních smluv) **zakotvuje oboustrannou povinnost předávání informací**.

2. Informační povinnost vyplývá přímo ze závazku, není tedy třeba ji vyjádřit přímo ve smlouvě. Přesto **lze doporučit její bližší smluvní vymezení**, neboť některé požadované údaje, jež mohou být z hlediska uzavírání smlouvy s třetí osobou podstatné či rozhodné, se mohou pro druhou stranu jevit jako obchodní tajemství či know-how. Je tedy vhodné sjednat nejen povinnost utajení takovýchto údajů, ale uvést též jejich požadovaný výčet s upřesněním, které z nich mají být považovány za důvěrné dle § 271.

Judikatura:

Objednatel zprostředkování není ze zákona povinen sdělit zprostředkovateli, že pověřil i jiného zprostředkováním, a sdělovat mu výsledky cizí činnosti. Provizi je povinen zaplatit pouze tomu, jehož přičiněním byla smlouva sjednána. **(Vážný č. 7994/1928)**

Související ustanovení:

§ 17-20; § 271

§ 644

(Provize z uzavřené smlouvy)

Zprostředkovateli vzniká nárok na provizi, je-li uzavřena smlouva, jež je předmětem zprostředkování.

1. Z kogentního základního ustanovení vyplývá, že je smlouva o zprostředkování vždy úplatná, **podmínky a splatnost provize je však možno ve smlouvě upravit libovolně**. **Dispozitivní ustanovení § 644 – 647 zahrnují některá možná řešení.**

2. V daném zákonném textu je stanoven pouze **vznik nároku na provizi** (nikoli na její splatnost), který je **vázán na uzavření smlouvy** (ne až na její splnění třetí osobou či zájemcem). Toto ujednání bude typické např. u zprostředkovatelských závazků směřujících k uzavření smlouvy o pojištění, kupní či nájemní smlouvy. Z hlediska zprostředkovatele se jeví jako striktní zejména v případě, že se i přes jeho veškerou snahu a vynaložené náklady (úsilí nevyjímaje) smlouvu nakonec uzavřít nepodaří; bylo by proto výhodné mít pro tento případ smluvně zajištěnu alespoň úhradu účelně (nezbytně) vynaložených nákladů.

Související ustanovení:

§ 645, § 646, § 647

Judikatura:

Byla-li slíbena zprostředkovateli odměna, docílí-li prodeje nemovitosti za určitou cenu, má na ni nárok, došlo-li k směně nemovitosti, pouze tehdy, byla-li hodnota směněné věci rovnocenná stanovené prodejní ceně. (**Vážený č. 2872/1923**)

Pro nárok zprostředkovatele na odměnu stačí, že smluvníci projevíli souhlasnou vůli, že uzavírají zprostředkovatelský obchod. Lhostejno, že k uskutečnění obchodu nedošlo průtahem jedné ze stran. (**Vážený č. 3630/1924**)

§ 645

(Provize při obstarání příležitosti)

Vyplývá-li ze smlouvy, že zprostředkovatel je povinen pouze obstarat pro zájemce příležitost uzavřít s třetí osobou smlouvu s určitým obsahem, vzniká zprostředkovateli nárok na provizi již obstaráním této příležitosti.

1. Také toto ustanovení upravující nárok na provizi je **dispozitivní**, strany se tedy mohou dohodnout na odlišném řešení.

2. Uplatnění daného ustanovení je **podmíněno přesnou formulací závazku zprostředkovatele** „obstarat pro zájemce příležitost uzavřít s třetí osobou smlouvu s určitým obsahem“. Vzhledem k tomu, že není zákonem předepsána písemná forma smlouvy o zprostředkování, bude při jejím ústním sjednání obtížné prokázat, zda obě strany chápaly závazek právě tímto způsobem. **Z hlediska zprostředkovatele** je takto pojatý nárok na provizi velmi **výhodný**, proto lze předpokládat, že se jako podnikatel - „odborník“ zasadí o jeho písemné zakotvení do smlouvy. V praxi je možno setkat se s touto úpravou převážně v situacích, kdy lze díky atypickým požadavkům na smlouvu s třetí osobou důvodně předpokládat její obtížné a finančně i časově náročné zprostředkovávání, např. u smlouvy o dílo.

Související ustanovení:

§ 644, § 646

Judikatura:

Bylo-li smlouveno, že zprostředkovatel obdrží odměnu za to, že zájemci přivede uchazeče, který mu věc odkoupí, nestačí k nároku na odměnu, že zprostředkovatel přivedl uchazeče způsobilého uzavřít kupní smlouvu, nýbrž musel to být uchazeč schopný zaplatit kupní cenu. (**Vážený č. 7702/1928**)

§ 646

(Provize po splnění závazku třetí osobou)

Jestliže podle smlouvy vzniká zprostředkovateli nárok na provizi teprve splněním závazku třetí osoby ze zprostředkovávané smlouvy, vzniká zprostředkovateli tento nárok rovněž v případě, kdy závazek třetí osoby vůči zájemci zanikl nebo splnění závazku třetí osoby se oddálilo z důvodů, za něž odpovídá zájemce. Je-li základem pro určení výše provize rozsah splněného závazku třetí osoby, započítává se do tohoto základu i plnění neuskutečněné z důvodů, za něž odpovídá zájemce.

1. V návaznosti na dvě předchozí ustanovení, upravující nárok zprostředkovatele na provizi, je i toto ustanovení **dispozitivní**.

2. Narozdíl od předchozí varianty výhodné pro zprostředkovatele se jeví možnost **podmínit nárok** zprostředkovatele na provizi **splněním závazku třetí osoby** ze zprostředkovávané smlouvy jako velmi „tvrdá“. Zprostředkovatel tak nepřimo do výše své provize „ručí“ za závazek třetí osoby, s nímž umožnil zájemci uzavřít smlouvu; je tedy v jeho vlastním zájmu, aby plnění obou stran proběhlo bez potíží a prodlení. Tato úprava nároku na provizi bývá v praxi sjednávána zejména tehdy, kdy je na straně zájemce silný a zavedený subjekt, jenž předkládá povětšinou předem připravený návrh smlouvy o zprostředkování (nejčastěji kupních, pojistných či cestovních smluv) fyzické osobě – podnikateli s živnostenským oprávněním (jedná se o tzv. adhezní smlouvy, v nichž je rovné postavení smluvních stran přinejmenším sporné).

3. Vzhledem k tomu, že zprostředkovatel nemůže přímo ovlivnit ani to, zda zájemce zprostředkovanou smlouvu s třetí osobou skutečně uzavře, natož zda z ní bude vůči třetí osobě řádně plnit, je zákonem „zmírněna tvrdost“ zmíněné úpravy nároku na provizi zprostředkovatele pro situace, kdy došlo k zániku závazku či oddálení jeho plnění **zaviněnému ze strany zájemce**. Pro tyto případy je **nárok na provizi zprostředkovateli zachován ve stejné výši, jako by došlo ke splnění třetí stranou**.

Související ustanovení:

§ 644, § 645

Judikatura:

Ujedná-li se za zprostředkování úvěru odměna pro případ, že k úvěru dojde, je nárok na provizi podmíněn skutečným vyplacením úvěru. (**Vážný č. 8284/1928**)

§ 647

(Provize; Náklady)

(1) Zprostředkovatel má nárok na provizi sjednanou, jinak obvyklou za zprostředkování obdobných smluv v době uzavření smlouvy o zprostředkování. Zprostředkovateli však nevzniká nárok na provizi, jestliže smlouva s třetí osobou byla uzavřena bez jeho součinnosti, nebo jestliže v rozporu se smlouvou byl činný jako zprostředkovatel též pro osobu, s níž byla uzavřena zprostředkovávaná smlouva.

(2) Nárok na úhradu nákladů spojených se zprostředkováním má zprostředkovatel vedle provize, jen když to bylo výslovně sjednáno, a v pochybnostech jen při vzniku nároku na provizi.

1. Přestože je podstatnou částí smlouvy o zprostředkování závazek zájemce zaplatit zprostředkovateli za jeho činnost specifikovanou v předmětu smlouvy **úplatu, nemusí být její konkrétní výše sjednána**. Dané **dispozitivní** ustanovení přináší v prvním odstavci řešení situace, kdy nebyla výše provize sjednána, druhý odstavec pak upravuje nárok na úhradu nákladů.

K odst. 1

2. Výše odměny zprostředkovatele se řídí především **smluvním ujednáním**, pro případ, že tato výše není ve smlouvě stanovena, přiznává zákon zprostředkovateli **nárok na provizi obvyklou** za zprostředkování obdobných smluv v době a místě uzavření smlouvy o zprostředkování (rozhodující je tedy situace na trhu v době sjednání dané smlouvy).

3. Druhá věta vymezuje dvě specifické podmínky, za nichž **nárok na provizi zprostředkovateli nevznikne**:

- Dojde-li k uzavření smlouvy **bez přičinění zprostředkovatele**.

Není-li smlouvou zájemci zakázáno využívat služeb jiného zprostředkovatele nebo uzavřít smlouvu s třetí osobou samostatně, může tak bez dalšího učinit, zprostředkovatel, který se na sjednání předmětné smlouvy nepodílel, pak nemá nárok na úhradu provize (respektive za určitých podmínek i nákladů). V praxi se této situaci snaží zprostředkovatelé zabránit sjednáním „výhradního zprostředkování“ a smluvní pokuty (často až ve výši provize) pro případ jeho porušení.

- Jestliže byl zprostředkovatel **i přes výslovný zákaz** ve smlouvě činný i pro osobu, s níž byla uzavřena předmětná smlouva (**jednal tedy jako zprostředkovatel pro obě strany současně**). Pokud to smlouva nevyklučuje, může zprostředkovateli vzniknout nárok na provizi od obou (budoucích) smluvních partnerů.

K odst. 2

4. Předpokládá se, že provize zprostředkovatele by měla pokrýt i náklady spjaté se zprostředkovatelskou činností. **Nárok na úhradu nákladů nezahrnutých v provizi** (např. za cestovní výlohy, správní poplatky, znalecké posudky apod.) **má zprostředkovatel pouze tehdy, bylo-li to výslovně sjednáno** (lze doporučit nejen přesné vymezení nákladů, na jejichž úhradu bude mít zprostředkovatel nárok, ale též způsob vyúčtování, zálohování apod.). Současně zákon dispozitivně podmiňuje úhradu nákladů vznikem nároku na provizi.

Judikatura:

Nebylo-li nic jiného ujednáno a nevyklučují-li se navzájem zájmy stran, jichž má zprostředkovatel dbát, není mu zabráněno, aby nepřijal příkaz od obou stran a dal si od obou slíbit odměnu, takže když obě strany použily jeho služeb, může zpravidla žádat od každé celou odměnu s ní ujednanou. (**Vážný č. 8359/1928**)

Při určení výše peněžité náhrady ve smyslu § 458 obč. zák. za bezdůvodné obohacení získané zprostředkovatelskou činností je třeba vycházet z odměny obvykle poskytované za obdobné zprostředkovatelské činnosti v daném místě a čase, nikoli z nákladů vynaložených na tuto činnost. (**Rc 29 Odo 805/2001, Soudní judikatura 235/2002, s. 944**)

§ 648
(Úschova dokladů)

Zprostředkovatel je povinen pro potřebu zájemce uschovat doklady, jež nabyt v souvislosti se zprostředkovatelskou činností, a to po dobu, po kterou mohou být tyto doklady významné pro ochranu zájmů zájemce.

1. Obchodní zákoník tímto **dispozitivním** ustanovením ukládá zprostředkovateli **povinnost uschovat** pro potřebu zájemce **doklady**, jichž nabyt v souvislosti se zprostředkovatelskou činností.

2. **Doba**, po kterou mohou být tyto doklady **významné** (např. vzhledem k běhu záručních nebo promlčecích lhůt), se bude podle povahy těchto dokumentů lišit. Protože **povinnost jejich uchování platí** pochopitelně **i po splnění závazku** ze zprostředkovatelské smlouvy, je vhodné předejít případným sporům o to, po jaké době mohou mít doklady ještě význam, úpravou ve smlouvě. Smluvně lze tuto povinnost výrazně rozšířit též např. na vzájemné navrácení veškerých materiálů a dokumentace získané v souvislosti s realizací daného závazkového vztahu.

§ 649
(Důvěryhodnost osoby navržené k uzavření smlouvy)

(1) Zprostředkovatel neručí za splnění závazku třetích osob, s kterými zprostředkoval uzavření smlouvy; nesmí však navrhnout zájemci uzavření smlouvy s osobou, ohledně které ví nebo musí vědět, že je důvodná pochybnost, že splní řádně a včas své závazky ze zprostředkované smlouvy.

(2) Jestliže o to zájemce požádá, je zprostředkovatel povinen mu sdělit údaje potřebné k posouzení důvěryhodnosti osoby, s kterou zprostředkovatel navrhuje uzavření smlouvy.

1. Dané **dispozitivní ustanovení** upravuje v souladu se **zásadami poctivého obchodního styku** podmínky pro vztah zprostředkovatele a třetí osoby, s níž může na návrh zprostředkovatele zájemce uzavřít předmětnou smlouvu.

K odst. 1

2. Podle zákonné úpravy **neručí zprostředkovatel za plnění závazku třetích osob**, s nimiž uzavření smlouvy zprostředkoval, avšak s ohledem na smluvní volnost mohou strany dohodnout i opačné řešení (institut ručení by se pak řídil převážně kogentními ustanoveními § 303-312 obch. zák.).

3. Současně je stanoveno, že **zprostředkovatel nesmí navrhnout zájemci uzavření smlouvy s osobou, která se jeví z hlediska plnění závazků jako nedůvěryhodná**. Vyjádření „věděl nebo musel vědět“ bude rozhodujícím pro případný spor o náhradu vzniklé škody, v němž bude zájemce nucen prokázat, že zprostředkovatel mohl informace o nedůvěryhodnosti třetí strany mít (např. z jiných obchodních případů, které s nimi uskutečnil) či je snadno získat (např. z obchodního rejstříku apod.). Účinnou ochranou zájemce proti nezodpovědnému jednání ze strany zprostředkovatele je úprava jeho nároku na

provizi dle § 646 (provize po splnění závazku třetí osobou), současně je porušení povinnosti obecně sankcionováno možností uplatňovat náhradu škody.

K odst. 2

4. Ustanovení druhého odstavce navazuje na obecnou informační povinnost vyjádřenou v § 643, povinnost je zde však pouze na straně zprostředkovatele. Zejména pokud by sjednával uzavření smlouvy v roli zprostředkovatele pro obě strany, musí se vyvarovat porušení obchodního tajemství či důvěrnosti poskytnutých informací.

Související ustanovení:

§ 373 - 386, § 642, § 643

§ 650 *(Zánik smlouvy)*

Smlouva o zprostředkování zaniká, jestliže smlouva, jež je předmětem zprostředkování, není uzavřena v době určené ve smlouvě o zprostředkování. Není-li tato doba takto určena, může kterákoli strana smlouvu ukončit tím, že to oznámí druhé straně.

1. Toto **dispozitivní** ustanovení upravuje specifické způsoby zániku zprostředkovatelské smlouvy.

2. Pokud není smlouva, jež je předmětem zprostředkování, uzavřena **v době pro to stanovené** smlouvou o zprostředkování, sama smlouva o zprostředkování zaniká. Není-li doba pro uzavření předmětné smlouvy stanovena, může kterákoli strana **ukončit závazkový vztah oznámením** této skutečnosti smluvnímu partnerovi. Daný fakt se však v souladu s ust. § 651 nedotkne zprostředkovatelských práv na provizi v případě, že bude po zániku vztahu uzavřena předmětná smlouva v důsledku předchozí činnosti zprostředkovatele.

Související ustanovení:

§ 340 a násl.; § 651

§ 651 *(Provize po zániku smlouvy)*

Vzniku práva zprostředkovatele na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku smlouvy o zprostředkování je s třetí osobou uzavřena smlouva (§ 644), popřípadě splněna smlouva (§ 646), na kterou se vztahovala jeho zprostředkovatelská činnost.

1. Dané **dispozitivní ustanovení** stanoví **možnost přetrvání závazků** ze smlouvy o zprostředkování **i na dobu po zániku hlavního závazku zprostředkovatele** – aktivně vyvíjet činnost směřující k tomu, aby měl zájemce příležitost uzavřít určitou smlouvu s třetí osobou. Závazek zájemce zaplatit zprostředkovateli úhradu (provizi) ovšem zůstává zachován, obdobně je tomu např. i s povinnostmi uchovat doklady dle § 648.

2. Pokud zprostředkovatel splnil svůj závazek, pak **vzniku práva na provizi nebrání** ani skutečnost, že byla s třetí osobou uzavřena, popřípadě splněna smlouva, na kterou se vztahovala jeho zprostředkovatelská činnost, **teprve po zániku smlouvy o zprostředkování.**

Pak je rozhodujícím hlediskem, zda k uzavření smlouvy došlo v přímé souvislosti s dříve vyvíjenou činností zprostředkovatele.

Judikatura:

Nárok na smlouvenou provizi (úplatu) vzniká již tím, že se zprostředkovatel svou činností přičinil o uzavření smlouvy s třetí osobou, jestliže z předmětné smlouvy vyplývá, že zprostředkovatel je povinen pouze obstarat pro zájemce příležitost uzavřít s třetí osobou smlouvu s určitým obsahem (ust. § 645 obch. zák.). Je třeba zdůraznit, že podle ust. § 651 obch. zák. vzniku práva zprostředkovatele na provizi nebrání skutečnost, že teprve po zániku smlouvy o zprostředkování je s třetí osobou uzavřena smlouva (§ 644). Pokud pak jde o zánik smlouvy, podle § 650 obch. zák. smlouva o zprostředkování zaniká, jestliže smlouva, jež je předmětem zprostředkování, není uzavřena v době určené ve smlouvě o zprostředkování a není-li tato doba takto určena, může kterákoli strana smlouvu ukončit tím, že to oznámí druhé straně. Před uplynutím této doby aplikace druhé věty § 650 obch. zák. nepřípadá v úvahu.

(29 Cdo 1313/2000 <<http://www.nsoud.cz>>)

Související ustanovení:

§ 644; § 646; § 648; § 650

ZDE KONČÍ ČÁST DR. MAREK 5