

## OBSAH

O autorce .....	XV
Seznam použitých zkratk .....	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) .....	9
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 .....	19
1.2.3 Právní režim započtení pohledávky podléhající předchozí právní úpravě vůči pohledávce podléhající nové právní úpravě .....	20
1.2.4 Právní režim dohody o narovnání .....	21
1.2.5 Právní režim zajišťovacích a utvrzovacích institutů .....	22
1.2.6 Právní režim smlouvy o smlouvě budoucí, rámcové smlouvy a jejich realizačních smluv .....	24
1.2.7 Právní režim smlouvy uzavřené podle zákona o veřejných zakázkách v roce 2014 při zahájení zadávacího řízení v roce 2013 .....	25
1.2.8 Právní režim smlouvy uzavřené na základě vyhlášené veřejné obchodní soutěže či veřejného návrhu na uzavření smlouvy z roku 2013 .....	25
1.2.9 Právní režim běhu lhůt a dob ve vztahu k závazkům ze smluv podléhajícím předchozí právní úpravě .....	26
1.2.10 Právní režim plné moci ve vztahu k právnímu jednání na jejím základě učiněnému .....	27
1.2.11 Zvláštní pravidla právního režimu u některých smluvních typů .....	28



1.2.12	Právní režim náhrady škody způsobené porušením povinností stanovených právními předpisy . . . . .	30
1.2.13	Zvláštní pravidlo o aplikovatelnosti základních zásad občanského zákoníku (§ 1 až 14 obč. zák.) . . . . .	30
<b>2</b>	<b>Právní režim občanského zákoníku – skutečná jednotnost smluvního práva?</b> . . . . .	<b>31</b>
2.1	Vybraná specifika vztahu podnikatelů navzájem (B2B) . . . . .	32
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 . . . . .	35
2.5	Vybraná specifika ve vztahu k jiným odborníkům . . . . .	35
2.6	Vybraná specifika ve vztahu ke slabší smluvní straně . . . . .	36
2.7	Vybraná specifika ve vztahu se spotřebitelem . . . . .	37
2.8	Vybraná specifika ve vztahu k právnické osobě . . . . .	38
<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, rezervační smlouva, rámcová smlouva nebo přímo konkrétní smluvní typ (či inominátní smlouva)? . . . . .	44
3.4	Smluvní typy (pojmenované smlouvy) a inominátní (nepojmenované) smlouvy . . . . .	55
3.5	Specifika smluv uzavíraných se spotřebitelem . . . . .	57
3.6	Využití obchodních podmínek při kontraktaci . . . . .	62
3.6.1	Obecně k obchodním podmínkám . . . . .	62
3.6.2	Předpoklady platné inkorporace obchodních podmínek do smlouvy . . . . .	66
3.6.3	Změny obchodních podmínek . . . . .	68
3.6.4	Ustanovení obchodních podmínek, které druhá smluvní strana nemohla rozumně očekávat (překvapivá ustanovení) . . . . .	69
3.6.5	Smluvní podmínky FIDIC . . . . .	72
3.7	Smlouvy uzavírané adhezním způsobem . . . . .	75
3.7.1	Obecně k adhezním smlouvám . . . . .	75
3.7.2	Ochrana slabší strany u adhezních smluv a inkorporace obchodních podmínek u adhezních smluv . . . . .	77



3.7.3	Je možné ustanovení o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem smluvně vyloučit? .....	80
3.8	Předsmluvní odpovědnost aneb odpovědnost za jednání ve fázi před uzavřením smlouvy .....	81
 <b>ČÁST DRUHÁ UNIVERZÁLNÍ VZOROVÁ SMLOUVA</b>		
<b>1</b>	<b>Nadpis smlouvy .....</b>	<b>89</b>
<b>2</b>	<b>Preambule a účel smlouvy .....</b>	<b>91</b>
2.1	Preambule smlouvy .....	91
2.2	Účel smlouvy .....	92
<b>3</b>	<b>Označení smluvních stran .....</b>	<b>93</b>
3.1	Vhodné označení smluvních stran (podnikatelů x nepodnikatelů) ..	93
3.2	Časté chyby v označení smluvních stran a jejich důsledky .....	98
3.2.1	Nedodržení povinných údajů v obchodních listinách podle § 435 obč. zák. podnikatelem .....	98
3.2.2	Odchytky od zápisů ve veřejných rejstřících a v matrikách .....	98
3.2.3	Jiné nedostatky v označení smluvních stran .....	99
3.3	Specifika uzavírání smluv (s) podnikateli aneb kdo uzavírá smlouvu „jménem“ podnikatele .....	100
3.3.1	Osobní (vlastní) jednání podnikatele .....	100
3.3.2	Zastoupení podnikatele statutárním orgánem .....	101
3.3.3	Zákonné zastoupení podnikatele .....	106
3.3.4	Nezmocněné (nepřikázané) jednání .....	112
3.3.5	Smluvní zastoupení podnikatele .....	112
<b>4</b>	<b>Definice pojmů používaných ve smlouvě (zavedení zkratk) .....</b>	<b>126</b>
<b>5</b>	<b>Předmět smlouvy .....</b>	<b>127</b>
5.1	Základní požadavky na vymezení předmětu smlouvy .....	127
5.2	Změna rozsahu předmětu smlouvy po jejím uzavření (méněpráce a vícepráce) .....	130
5.3	Předmět smlouvy a jeho ochrana právy průmyslového nebo duševního vlastnictví .....	134
<b>6</b>	<b>Cena plnění .....</b>	<b>137</b>
6.1	Různé možnosti stanovení ceny ve smlouvě .....	137
6.1.1	Pevná cena .....	138
6.1.2	Cena podle rozpočtu .....	139



6.1.3	Stanovení způsobu určení ceny .....	141
6.1.4	Stanovení ceny odhadem .....	142
6.1.5	Určení ceny odkazem na znalecký posudek .....	143
6.1.6	Jiné způsoby stanovení ceny .....	144
6.1.7	Další související otázky ohledně stanovení ceny ve smlouvě .....	145
6.2	Absence smluvního ujednání ceny ve smlouvě .....	145
6.3	Zvýšení ceny díla při mimořádné nepředvídatelné okolnosti (u smlouvy o díle) .....	148
6.4	Zákon o cenách a jeho vliv na stanovení ceny ve smlouvě .....	150
6.5	Stanovení ceny a daň z přidané hodnoty .....	152
6.6	Cenová doložka .....	156
6.7	Měnová doložka .....	159
6.8	Inflační doložka .....	160
6.9	Splatnost ceny .....	162
6.9.1	Splatnost ceny v obecných závazkových vztazích (tj. mimo obchodní transakce) .....	162
6.9.2	Splatnost ceny v obchodních transakcích .....	166
6.9.3	Splatnost ceny ve vazbě na fakturaci .....	168
6.9.4	Splatnost ceny ve vazbě na obdržení peněžních prostředků od třetích osob .....	172
6.9.5	Počátek běhu promlčecí lhůty v případě prodlení s úhradou fakturované částky .....	173
6.10	Doložka vylučující zákonná ustanovení o neúměrném zkrácení ...	174
6.11	Způsoby placení ceny .....	177
6.11.1	Obecně o způsobech placení ceny (včetně úschovy či dokumentárního akreditivu) .....	177
6.11.2	K hotovostním platbám .....	185
6.11.3	K bezhotovostním platbám .....	189
6.12	Doložka o možnosti odepření plnění dlužníkem při nevydání kvitance věřitelem a další modifikace zákonných ustanovení o kvitanci .....	190
6.13	Pozastávky, zádržné .....	193
<b>7</b>	<b>Termín (doba, čas) plnění .....</b>	<b>195</b>
7.1	Zákonná úprava termínu (času) plnění (při absenci smluvní úpravy) .....	195
7.2	Smluvní úprava termínu (času) plnění .....	196
<b>8</b>	<b>Využití mezinárodních obchodních pravidel Incoterms .....</b>	<b>199</b>
8.1	Podstata Incoterms a jejich použití .....	199



8.2	Incoterms® 2010	201
8.3	Incoterms® 2020	205
<b>9</b>	<b>Místo plnění</b>	<b>212</b>
9.1	Zákonná úprava místa plnění (při absenci smluvní úpravy)	212
9.2	Smluvní úprava místa plnění	215
<b>10</b>	<b>Smluvní úprava prodlení</b>	<b>216</b>
<b>11</b>	<b>Záruční podmínky</b>	<b>218</b>
11.1	Odpovědnost za řádné splnění závazku	218
11.2	Práva vyplývající z vadného plnění a jejich uplatnění	219
11.2.1	Proces reklamace vady	221
11.2.2	Konkrétní nároky z vadného plnění	224
11.3	Práva z vadného plnění ve speciálních případech	225
11.3.1	Práva z vadného plnění u kupní smlouvy (§ 2099 až 2117 obč. zák.)	225
11.3.2	Práva z vadného plnění u smlouvy o díle (§ 2615 až 2618 obč. zák.)	232
11.4	Informační povinnost prodávajícího o právech kupujícího z vadného plnění (záruce)	235
11.5	Záruka (za jakost)	236
11.5.1	Prohlášení o záruce – způsoby	237
11.5.2	Prohlášení o záruce – obsahové otázky	238
11.6	Vzdání se práv vyplývajících z vadného plnění	241
11.7	Další otázky související se záručními (reklamačními) podmínkami	243
<b>12</b>	<b>Zajišťovací a utvrzovací instituty ve smlouvě</b>	<b>246</b>
12.1	Jistota	251
12.2	Ručení	253
12.3	Finanční záruka	259
12.4	Zajišťovací převod práva	264
12.5	Dohoda o srážkách ze mzdy nebo jiných příjmů	269
12.6	Zástavní právo	271
12.7	Zadržovací právo	277
12.8	Zajištění (utvrzení) závazků směnkou (blankosměnkou)	280
12.9	Smluvní zákaz zatížení nebo zcizení věci	287
12.10	Závdavek	289
12.11	Uznání dluhu	294
12.12	Smluvní pokuta	296
12.12.1	Obecné otázky týkající se smluvní pokuty	296



12.12.2	Forma sjednání smluvní pokuty . . . . .	298
12.12.3	Vztah smluvní pokuty k utvrzované povinnosti . . . . .	298
12.12.4	Způsob určení výše smluvní pokuty a její podoba . . . . .	305
12.12.5	Přiměřenost výše smluvní pokuty . . . . .	309
12.12.6	Důsledky nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty . . . . .	318
12.12.7	Objektivní princip ovládající povinnost zaplatit smluvní pokutu . . . . .	325
12.12.8	Splatnost smluvní pokuty . . . . .	326
12.12.9	Úročení smluvní pokuty úrokem z prodlení? . . . . .	327
12.12.10	Vztah smluvní pokuty a práva na náhradu škody . . . . .	327
12.12.11	Vztah smluvní pokuty a odstoupení od smlouvy . . . . .	330
12.12.12	Vztah smluvní pokuty a současně sjednaného úroku . . . . .	330
12.12.13	Vztah smluvní pokuty a současně sjednaného úroku z prodlení . . . . .	330
12.12.14	Promlčení smluvní pokuty . . . . .	333
12.12.15	Specifika smluvní pokuty ve smlouvách uzavíraných se spotřebitelem . . . . .	334
12.12.16	Specifika smluvní pokuty sjednané ve smlouvě o nájmu bytu či domu . . . . .	336
12.12.17	Uplatnění smluvní pokuty v rozporu se zásadou poctivosti či v rozporu s dobrými mravy . . . . .	338
12.12.18	Vykonatelnost smluvní pokuty . . . . .	341
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) . . . . .	341
<b>13</b>	<b>Úrok z prodlení . . . . .</b>	<b>343</b>
13.1	Úrok jako příslušenství, zákonné předpoklady pro vznik nároku na úrok z prodlení . . . . .	343
13.2	Zákonná sazba úroku z prodlení . . . . .	345
13.3	Smluvená výše úroku z prodlení . . . . .	348
13.3.1	Možnosti sjednání úroku z prodlení ve zvláštních případech . . . . .	348
13.3.2	Základ pro výpočet úroku z prodlení . . . . .	350
13.3.3	Období, za které se bude úrok z prodlení uplatňovat . . . . .	350
13.3.4	Výše úroku z prodlení a její přiměřenost . . . . .	350
13.4	Zvláštní „stop stav“ narůstání úroků z prodlení v případě dosažení výše jistiny (pravidlo <i>ultra duplum</i> ) . . . . .	358
13.5	Je možné požadovat úroky z prodlení z úroků a z úroků z prodlení (aneb příslušenství z příslušenství)? . . . . .	361



13.6	Vztah úroků z prodlení a práva na náhradu škody	364
13.7	Promlčení úroku z prodlení	364
13.8	Vyčíslení úroku z prodlení v žalobě	365
<b>14</b>	<b>Úroky (ke smlouvě o zápůjčce a úvěru)</b>	<b>366</b>
<b>15</b>	<b>Poplatek z prodlení</b>	<b>372</b>
<b>16</b>	<b>Penále, poplatek, sankce a jiná obdobná ujednání</b>	<b>373</b>
<b>17</b>	<b>Smluvní úprava paušálu nákladů spojených s uplatňováním pohledávky ve výši 1 200 Kč</b>	<b>375</b>
17.1	Aplikační podmínky paušálu nákladů spojených s uplatňováním pohledávky ve výši 1 200 Kč a jeho legální rámec	375
17.2	Vztah paušálu 1 200 Kč k úrokům z prodlení, smluvní pokutě a nákladům na vymáhání pohledávky	378
17.3	Lze ujednat odchylnou výši paušálu 1 200 Kč?	380
<b>18</b>	<b>Smluvní úprava dalších nákladů věřitele vynaložených na vymáhání pohledávky</b>	<b>381</b>
<b>19</b>	<b>Limitace či vyloučení práva na náhradu škody</b>	<b>384</b>
<b>20</b>	<b>Doložka vyšší moci</b>	<b>386</b>
20.1	Vyšší moc a náhrada škody	386
20.2	Vyšší moc a smluvní pokuta	395
20.3	Vyšší moc a úroky z prodlení	395
20.4	Vyšší moc a závdavek	395
20.5	Vyšší moc a termín plnění	396
<b>21</b>	<b>Doložka o náhradě nemajetkové újmy</b>	<b>397</b>
21.1	Použitelnost doložky o náhradě nemajetkové újmy	397
21.2	K přiměřenému zadostiučinění jako nástroji kompenzace nemajetkové újmy	402
<b>22</b>	<b>Úprava okamžiku přechodu vlastnického práva k předmětu (zpravidla kupní) smlouvy</b>	<b>405</b>
22.1	Zákonná úprava okamžiku přechodu vlastnického práva k předmětu kupní smlouvy	405
22.2	Výhrada vlastnického práva	406
<b>23</b>	<b>Doložka o pojištění odpovědnosti smluvních stran</b>	<b>412</b>
<b>24</b>	<b>Smluvní úprava odstoupení od smlouvy</b>	<b>413</b>
<b>25</b>	<b>Odstupné</b>	<b>422</b>



<b>26</b>	<b>Smluvní úprava výpovědi smluvních závazků</b>	424
<b>27</b>	<b>Smluvní ujednání ve vztahu k tzv. šněrovacím smlouvám</b>	428
27.1	Skutková podstata podle § 2000 odst. 1 věty první obč. zák.	429
27.2	Skutková podstata podle § 2000 odst. 1 věty druhé obč. zák.	431
<b>28</b>	<b>Doložka modifikující zákonná ustanovení o následné nemožnosti plnění</b>	431
<b>29</b>	<b>Smluvní ujednání ve vztahu k započtení pohledávek</b>	434
<b>30</b>	<b>Důvěrné informace</b>	438
30.1	Odlišení důvěrných informací od obchodního tajemství a know-how	438
30.2	Smluvní úprava důvěrných informací	440
<b>31</b>	<b>Konkurenční doložka</b>	443
31.1	Obecné otázky týkající se konkurenční doložky	443
31.2	Podstatné náležitosti dovolené konkurenční doložky	444
31.3	Časové vymezení konkurenční doložky	446
31.4	Omezující konkurenční doložka	446
<b>32</b>	<b>Doložka o modifikaci promlčecí lhůty</b>	448
32.1	Podstata a délka promlčecí lhůty	448
32.2	Smluvní modifikace promlčecí lhůty	450
<b>33</b>	<b>Smluvní modifikace ustanovení o svépomocném prodeji věci</b>	451
33.1	Svépomocný prodej u smlouvy o díle	451
33.2	Svépomocný prodej u smlouvy kupní	453
<b>34</b>	<b>Smluvní úprava odpovědnosti za stavební dokumentaci (u smlouvy o díle)</b>	455
34.1	Vymezení stavební dokumentace	455
34.2	Zákonná úprava odpovědnosti za stavební dokumentaci	455
34.3	Smluvní úprava odpovědnosti za stavební dokumentaci	457
<b>35</b>	<b>Vedlejší ujednání u kupní smlouvy</b>	459
35.1	Výhrada zpětné koupě	460
35.2	Výhrada zpětného prodeje	461
35.3	Předkupní právo	462
35.3.1	Základní vymezení předkupního práva	462
35.3.2	Postup při realizaci předkupního práva	463
35.3.3	Následky porušení předkupního práva	463
35.4	Koupě na zkoušku	465
35.5	Výhrada lepšího kupce	466



<b>36</b>	<b>Typická závěrečná ustanovení smlouvy</b> .....	467
36.1	Doložka o (místě, způsobu a okamžiku) doručování písemností ...	467
36.1.1	Doručování mezi smluvními stranami poštou, e-mailem a prostřednictvím datové schránky .....	467
36.1.2	Sjednání domněnky (fikce) doručení písemnosti .....	469
36.2	Rozhodčí doložka .....	473
36.2.1	Obecné otázky týkající se rozhodčí doložky .....	473
36.2.2	Rozdíly mezi řízením před obecným a rozhodčím soudem .....	478
36.2.3	Další specifika rozhodčího řízení oproti řízení před obecným soudem	
36.2.4	K možnosti sjednání rozhodčí doložky pro řešení sporů vyplývajících ze smluv uzavíraných se spotřebiteli .....	481
36.3	Prorogační doložka .....	482
36.3.1	Prorogační doložka ve smyslu mezinárodním .....	482
36.3.2	Prorogační doložka ve smyslu vnitrostátním .....	484
36.4	Doložka o volbě práva .....	485
36.4.1	Právní režim smlouvy v případě využití volby práva ...	485
36.4.2	Právní režim smlouvy v případě nevyužití volby práva .....	488
36.5	Doložka řešící otázku postoupení práv ze smlouvy či postoupení celé smlouvy .....	489
36.5.1	Postoupení pohledávky .....	489
36.5.2	Postoupení smlouvy .....	490
36.6	Doložka o převzetí nebezpečí podstatné změny okolností .....	492
36.7	Doložka o povinných písemných změnách smlouvy .....	494
36.7.1	Písemná forma smlouvy .....	494
36.7.2	Forma změn smlouvy .....	495
36.7.3	Důsledky nedodržení písemné formy změn smlouvy ...	496
36.8	Salvátorská klauzule .....	498
36.9	Čisticí doložka .....	498
36.10	Doložka deklarující sdělení veškerých relevantních informací před uzavřením smlouvy .....	499
36.11	Doložka deklarující (ne)existenci zavedené praxe mezi smluvními stranami .....	500
36.12	Doložka vylučující aplikaci obchodních zvyklostí .....	501
36.13	Doložka deklarující „neadheznost“ smlouvy .....	503
36.14	Jazyk smlouvy a doložka řešící střet mezi různými jazykovými verzemi smlouvy .....	503
36.15	Počet vyhotovení smlouvy .....	505



36.16	Doložka o absenci tísně, násilí, nadání plnou svéprávností a existenci plného vědomí při podpisu smlouvy .....	505
36.17	Doložka deklarující přečtení smlouvy .....	506
36.18	Doložka o okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy .....	506
36.18.1	Doložka o okamžiku nabytí platnosti smlouvy .....	506
36.18.2	Doložka o okamžiku nabytí účinnosti smlouvy .....	507
36.19	Doložka včleňující přílohy .....	512
<b>37</b>	<b>Místo a datum uzavření smlouvy .....</b>	<b>514</b>
<b>38</b>	<b>Podpis smlouvy .....</b>	<b>514</b>
38.1	Běžný a ověřený podpis smlouvy .....	514
38.2	Zvláštní druhy podpisu smlouvy .....	516
38.3	Další otázky související s podpisem smlouvy .....	518
38.4	Umístění podpisu ve smlouvě .....	519
<b>39</b>	<b>„Technické“ otázky související s uzavíráním smlouvy .....</b>	<b>521</b>
<b>40</b>	<b>Dodatky ke smlouvě .....</b>	<b>522</b>
	Abstrakt .....	525
	Abstract .....	527
	Seznam použité literatury a zdrojů .....	529