

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Kdy použít smlouvu s odkládacími podmínkami a kdy smlouvu o smlouvě budoucí

Při vytváření smluvní dokumentace pro určitý záměr smluvních stran je často na výběr mezi více variantami řešení. Typickým příkladem je volba mezi smlouvou o smlouvě budoucí a smlouvou s odkládacími podmínkami. Obě dvě varianty jsou použitelné pro případ, kdy strany nemohou nebo nechtějí svůj záměr realizovat hned, ale teprve v budoucnu poté, co dojde ke splnění určitých podmínek. Cílem tohoto článku je se z tohoto úhlu pohledu podívat na obě varianty a poskytnout odpověď na otázku, jakou variantu a za jakých okolností zvolit.

Smlouva s odkládacími podmínkami

Smlouva nejčastěji nabývá účinnosti a vyvolává právní následky již k okamžiku jejího uzavření. Je však možné sjednat, že některé právní následky nastanou až k pozdějšímu okamžiku. Pokud je nepochybné, zda k tomuto okamžiku v budoucnu dojde, jedná se o tzv. odkládací podmínku.

V praxi se lze s odkládacími podmínkami setkat velmi často. Účelem odkládací podmínky může být zajištění splnění povinnosti druhé strany poskytnout sjednané protiplnění, např. při sjednání převodu vlastnictví na kupujícího teprve úplným zaplacením kupní ceny (výhrada vlastnictví). Dále lze prostřednictvím odkládacích podmínek řešit i praktickou situaci, kdy strany nemohou nebo nechtějí svůj záměr realizovat hned, ale zároveň se již chtějí zavázat, že se po splnění podmínek záměr realizuje, a ošetřit tak riziko, že si druhá strana i přes splnění podmínek uzavření smlouvy rozmyslí nebo si najde jiného obchodního partnera.

Příkladem mohou být různé smluvní konstrukce v developerských projektech: Kupující má v úmyslu postavit určitou stavbu, ale přeje si od prodávajícího koupit příslušný pozemek nebo podíl ve společnosti, která tento pozemek vlastní, až poté, kdy bude pro jeho záměr vydáno příslušné územní rozhodnutí nebo dokonce stavební povolení. Také se lze setkat s tím, že se prodávající kupujícímu zaváže prodat nebo pronajímatel nájemci pronajmout pozemek, který má v úmyslu v budoucnu teprve nabýt. Odkládací podmínkou pro koupi nebo nájem je pak mimo jiné to, že se prodávající nebo pronajímatel stane vlastníkem pozemku.

Je zajímavé, že za účinnosti předchozího občanského zákoníku bylo v některých soudních rozhodnutích dovozováno, že kupní smlouva k předmětu koupě, jehož vlastníkem byla k okamžiku uzavření smlouvy osoba odlišná od prodávajícího, je absolutně neplatná pro nemožnost plnění.^[1] To mohlo vést strany k větší opatrnosti a pro tyto případy k volbě uzavřít raději smlouvu o smlouvě budoucí.

Tehdejší soudní praxe však nebyla jednotná a pokud by strany převod podmínily tím, že prodávající získá vlastnické právo k předmětu koupě, tato konstrukce by i tehdy obstála.^[2] Účinný občanský zákoník toto riziko odstranil. Výslovně totiž uvádí, že skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává.^[3] Strany tedy dnes nemusí mít nejmenší obavu, že by nedostatek dispozičního

oprávnění prodávajícího nebo pronajímatele měl vliv na platnost uzavírané smlouvy.

Smlouva o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí není striktně vzato zvláštní smluvní typ, ale způsob uzavírání smlouvy. Tato budoucí smlouva se označuje také jako smlouva hlavní nebo realizační.

Podstatou smlouvy o smlouvě budoucí je to, že je v ní obsah realizační smlouvy ujednáno alespoň obecným způsobem a alespoň jedna strana se v ní zaváže, že po výzvě druhé strany uzavře (nejčastěji s druhou stranou) v budoucnu realizační smlouvu.

Pokud není lhůta pro učinění výzvy ve smlouvě sjednána, občanský zákoník ji stanovuje na jeden rok a běží od nabytí účinnosti smlouvy.[4] Pokud není sjednána lhůta pro uzavření realizační smlouvy po učinění výzvy, zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí.

Účelem smlouvy o smlouvě budoucí je dle právní teorie si realizační smlouvu předpřipravit a v době, kdy ještě nemusí být dosažena dohoda o celém obsahu realizační smlouvy či nemusí být naplněny podmínky umožňující smlouvu uzavřít, se navzájem zavázat k povinnosti smlouvu uzavřít později.[5] V případě podmínek strany většinou v praxi sjednávají, že výzvu k uzavření realizační smlouvy může oprávněná strana učinit až po splnění stanovených podmínek.

Rozdíly, výhody a nevýhody

Hlavním rozdílem mezi uvedenými variantami je to, že u smlouvy s odkládacími podmínkami strany uzavírají pouze jednu smlouvu a právní následky nastávají automaticky splněním podmínek. U smlouvy o smlouvě budoucí strany uzavírají dvě smlouvy, smlouvu o smlouvě budoucí a po splnění podmínek samotnou realizační smlouvu.

Pokud jsou strany schopné vymezit náležitosti smlouvy k okamžiku dostatečně určitě, není v zásadě důvod pro volbu smlouvy o smlouvě budoucí.[6] Není bez zajímavosti, že v nám příbuzném německém nebo rakouském právu se lze v praxi setkat se smlouvou o smlouvě budoucí jen zřídka.[7] Je to práce navíc, která může být spojena s většími náklady a některými následujícími riziky.

Pokud si strany nesjednají práva a povinnosti odlišně od zákonné úpravy, je u smlouvy o smlouvě budoucí obecně menší míra zavázanosti smluvních stran ve vztahu k poskytnutí plnění. Strany se vystavují např. riziku uplynutí relativně krátké roční lhůty pro učinění výzvy, a tím zániku povinnosti realizační smlouvu uzavřít. Dále je zde v případě absence odlišného ujednání riziko uplatnění speciálního ustanovení změny okolností, které je ve srovnání s obecným ustanovením o změně okolností pro stranu, která se změny okolností dovolává, výhodnější.[8]

V případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí hrozí rovněž nevymahatelnost některých ustanovení, která nebyla později převzata do realizační smlouvy. Nejvyšší soud např. rozhodl, že pokud „[...] byla smluvními stranami uzavřena realizační (kupní) smlouva jiného obsahu, než byl přislíben ve smlouvě o smlouvě budoucí, nemohou se strany nyní dovolávat ujednání, které bylo pouze přislíbeno, avšak nebylo do realizační (kupní) smlouvy implementováno. Strany totiž projeví odlišnou vůli a žalobkyně se nemůže domáhat prodloužené záruky z titulu smlouvy o smlouvě budoucí.“[9]

U smlouvy o smlouvě budoucí občanský zákoník výslovně nestanovuje nic k její formě. To rovněž může způsobit problémy v případě, že se strany domnívají, že postačí mírnější forma, ale následně se v soudní praxi prosadí jiný závěr. Je však vhodné zmínit, že Nejvyšší soud se vydal v nedávném rozhodnutí v případě smlouvy o smlouvě budoucí o koupi nemovité věci opačným směrem. Nejvyšší soud totiž dovodil, že taková smlouva o smlouvě budoucí nemusí být na rozdíl od samotné smlouvy o

koupi nemovité věci uzavřena v písemné formě.[10] Právní teorie se s tímto závěrem ale neztotožnila[11] a není vyloučeno, že ho Nejvyšší soud v budoucnu upřesní.

U smlouvy s odkládacími podmínkami výše uvedená rizika nevznikají. Všechna práva a povinnosti jsou obsažena v jedné smlouvě, a proto strany nemohou zapomenout přenést práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí do realizační smlouvy. Podmínky jsou součástí vlastní smlouvy, a proto jsou na ně kladeny rovněž stejné požadavky ohledně formy jako na tuto smlouvu.

Také uzavření smlouvy s odkládacími podmínkami však někdy nemusí představovat ideální řešení. Tak tomu může být v případě, že na základě takové smlouvy bude docházet k zápisu do veřejného seznamu a příslušný orgán bude smlouvu přezkoumávat, zda splňuje všechny náležitosti a odůvodňuje navrhovaný zápis. Typickým příkladem je vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě složitějších transakcí, ve kterých smlouva obsahuje vícero různorodých odkládacích podmínek, je pro strany v tomto směru méně rizikové, pokud tyto podmínky upraví ve smlouvě o smlouvě budoucí a po jejich splnění, které si budou prokazovat jen mezi sebou, uzavřou pouze jednoduchou realizační smlouvu.

V některých případech existují praktické důvody (např. daňové) nebo požadavky právních předpisů, aby smlouva obsahovala některé informace, a pokud je strany ještě nemohou určit v okamžiku uzavření smlouvy, je také vhodnější zvolit smlouvu o smlouvě budoucí. Např. tehdy, pokud se po uzavření smlouvy v důsledku realizace záměru stran očekává následná změna parcelních čísel pozemků. Dle katastrálního zákona musí být totiž pozemky v listinách pro zápis práv do katastru nemovitostí označeny parcelním číslem, které odpovídá zápisu v katastru nemovitostí k okamžiku podání návrhu na vklad.

V neposlední řadě, pokud strany nejsou schopné k okamžiku uzavření smlouvy s odkládacími podmínkami dostatečně určitě vymezit obsah smlouvy, mohou se snadněji vystavit riziku neurčitosti s tím, že k souvisejícím neurčitým ustanovením smlouvy se nebude přihlížet a nebudou vymahatelná. Oproti tomu u smlouvy o smlouvě budoucí postačí obsah realizační smlouvy vymezit alespoň obecným způsobem a v případě pozdějšího sporu oprávněná strana může požadovat, aby její obsah určil soud.

Závěr a doporučení

Pokud strany nemohou nebo nechtějí svůj záměr realizovat hned, ale teprve v budoucnu poté, co dojde ke splnění určitých podmínek, mohou použít smlouvu s odkládacími podmínkami nebo smlouvu o smlouvě budoucí s následným uzavřením realizační smlouvy. Každá varianta má své výhody a nevýhody. Vhodnou variantu je třeba zvolit s ohledem na konkrétní záměr stran a související okolnosti.

Pokud jsou strany schopné vymezit obsah smlouvy k okamžiku jejího uzavření dostatečně určitě, není v zásadě důvod pro volbu smlouvy o smlouvě budoucí. Strany mohou uzavřít pouze jednu smlouvu, ve které jsou formulovány příslušné odkládací podmínky. Smlouvu o smlouvě budoucí lze doporučit v případě složitějších transakcí, ve kterých by smlouva s odkládacími podmínkami obsahovala vícero různorodých odkládacích podmínek a zároveň by na jejím základě mělo dojít k zápisu do veřejného seznamu a k jejímu přezkumu ze strany příslušného orgánu. Dále je smlouva o smlouvě budoucí vhodná v případech, kdy existují praktické důvody nebo požadavky právních předpisů, aby smlouva obsahovala některé informace, které strany ještě nemohou určit v okamžiku uzavření smlouvy.



JUDr. Vojtěch Lovětínský, Ph.D., LL.M.,
advokát



[Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Koliště 1912/13
602 00 Brno

Růžová 1416/17
110 00 Praha 1

Tel.: +420 543 217 520
e-mail: office@dolezalpartners.com

[1] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2005, sp. zn. 33 Odo 713/2004. Srov. Petrov, J. Dle NOZ smlouvy platí: i když Vám prodám či pronajmu, co nevlastním. Dostupné >>> [zde](#).

[2] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 981/2001.

[3] Ustanovení § 1760 ObčZ.

[4] Srov. Hulmák, M. Komentář k § 1785, in Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721 - 2054). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, m. č. 16.

[5] Srov. Vančurová, K. Komentář k § 1785, in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, m. č. 1.

[6] Srov. Medicus, D., Lorenz, S. Schuldrecht I. Allgemeiner Teil. 21. vydání. München: C. H. Beck, 2015, m. č. 70. „Das Problem des Vorvertrags besteht hier in Folgendem: Wenn die für den Hauptvertrag wesentlichen Verhältnisse beim Abschluss des Vorvertrags (wie meist) noch unbestimmt sind, muss dieser selbst entsprechend unbestimmt bleiben. Liegt also z. B. die vom

Käufer benötigte Warenmenge noch nicht fest, so kann hierüber nichts vereinbart werden. Dann ergeben sich Schwierigkeiten bei der Formulierung des Anspruchs auf Abschluss des Hauptvertrags. Sind die Verhältnisse dagegen schon bestimmt, so kann man gleich den Hauptvertrag schließen und braucht nicht erst einen Vorvertrag.“

[7] Srov. Medicus, D., Lorenz, S. Op. cit. sub 6, m. č. 70. Srov. Bydlinski, P. Kurzkommentar zum ABGB. 3. vydání. Wien: Springer WienNewYork, 2010, s. 1018. „Da die Parteien somit schon bei Abschluss des Vorvertrages ziemlich genau wissen müssen, was sie wollen und die Bindung an den Vorvertrag bloß unwesentlich schwächer ausgestaltet ist als die an einen Hauptvertrag [...] werden echte Vorverträge nur selten geschlossen [...].“

[8] Srov. ustanovení § 1764 a násl. ObčZ. Srov. ustanovení § 1788 odst. 2 ObčZ.

[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2021, sp. zn. 33 Cdo 1691/2021.

[10] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2022, sp. zn. 33 Cdo 72/2021.

[11] Srov. např. Veselý, T. Pár poznámek k formě smlouvy o smlouvě budoucí. Právní rozhledy, 2022, č. 18.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)