

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

# Předsmluvní odpovědnost při jednání o smlouvě a jeho ukončení

Smlouva je základním právním prostředkem zajišťování potřeb soukromého i profesního života. Jednou je uzavřena takřka mrknutím oka, jindy je její zrod doprovázen „podrobným“ vyjednáváním. Jestliže strany vedou jednání poctivě, za uzavření smlouvy jako takové neodpovídají. Právě porušením této povinnosti však vzniká předsmluvní odpovědnost. V tomto článku se zaměříme na dvě skutkové podstaty předsmluvní odpovědnosti,[1] vedoucí k povinnosti nahradit škodu straně, která na uzavření smlouvy spoléhala, a k uzavření smlouvy zapříčiněním druhé strany nedošlo. Rovněž představujeme některé instituty, jimiž bývá předsmluvní odpovědnost v praxi odvrácena.

## Předsmluvní odpovědnost

Základní zásadou soukromého práva je autonomie vůle, tedy právo jednat svobodně o smlouvě a jejím obsahu či právo volit druhou smluvní stranu. Smluvní volnost není však zdaleka bezbřehá. Jejím limitem je především obecná povinnost jednat v soukromoprávních vztazích poctivě.[2] Ve vztahu k vyjednávání smluv jedná nepoctivě ta strana, která

- jednání o smlouvě zahájí či v něm pokračuje, ačkoliv (už) ví, že smlouvu neuzavře (tzv. jednání „na oko“); nebo
- od uzavření smlouvy upustí bez spravedlivého důvodu navzdory dobré víře druhé strany v uzavření smlouvy.[3]

Ve výše uvedených případech dochází ke vzniku předsmluvní odpovědnosti, vedoucí k povinnosti odčinit újmu vzniklou v důsledku neuzavření smlouvy druhé straně. Bez naplnění znaků jednotlivých skutkových podstat však neuzavření smlouvy ke vzniku předsmluvní odpovědnosti nevede nikdy[4] – smlouva předpokládá konsenzus a jestliže její strany v průběhu jednání nedosáhnou, smlouvu jednoduše neuzavřou, a ani k jejímu uzavření nemohou být nuceny.

## Jednání na oko

Jednání na oko zahrnuje případy předsmluvní odpovědnosti, kdy strana od určitého okamžiku (zpravidla od počátku) záměr kontrahovat jen předstírá, resp. s jistotou ví, že smlouvu uzavřít nechce,[5],[6] čímž druhou stranu uvádí v omyl. Motivace stran k takovému jednání se různí. Předstírání zájmu o smlouvu může například falešnému zájemci zprostředkovat cenné informace o produktech, ke kterým by se jinou cestou nedostal, nebo se seznámit se zbožím, které ve skutečnosti zamýšlí pořídit jinde za příznivější cenu.[7] Příkladem lze uvést i situace, kdy objednatel finguje vůli realizovat výhodný nákup velkého množství zboží za účelem zamezení dodavateli o takovém obchodu jednat s jiným zájemcem, například přímo s konkurentem objednatele.

Právní úprava jednání na oko však nedopadá na případy nerozhodnosti stran ohledně uzavření smlouvy. Na počátku jednání strany mnohdy neví, zda je pro ně výhodné smlouvu uzavřít, či nikoli,

popřípadě za jakých podmínek – počáteční nejistota je vyjednávacímu procesu vlastní a je ostatně i důvodem, proč se jednání vůbec vedou.[8]

### **Ukončení jednání bez spravedlivého důvodu**

Jednání o smlouvě prochází několika fázemi, v jejichž průběhu nabývá smlouva jasnějších kontur. Podmínky jejího uzavření se vyjasňují, až jednání postupně dospěje do stádia, kdy se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné. Právě od tohoto okamžiku lze jednání ukončit jen ze spravedlivého důvodu, a absentuje-li, pak vzniká předšmluvní odpovědnost.[9],[10] Okamžik, kdy se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, nastává, když

- je vzhledem k dosavadnímu průběhu jednání dosažení shody na obsahu smlouvy prakticky jisté, nebo
- je obsah smlouvy stranami odsouhlasen a smlouvu zbývá již jen podepsat (nebo jinak stvrdit v dohodnuté formě),[11]

přičemž v obou těchto případech je jedna strana v dobré víře v uzavření smlouvy.[12]

V průběhu jednání může dát strana najevo, že smlouvu neuzavře bez splnění určité podmínky, kterou považuje za podstatnou. Právě její nesplnění může založit spravedlivý důvod pro ukončení jednání navzdory jeho nejzazší fázi. Konkrétní podmínka bude vždy záviset na specifikách daného případu, může se však jednat o udělení souhlasu valné hromady s převodem podílu v s.r.o. nebo o schválení poskytnutí finančních prostředků bankou, která má financovat transakci. V zásadě každá racionální úvaha, stejně jako obhajitelné a podložené subjektivní přesvědčení strany, která jednání ukončuje, by měly být považovány za spravedlivé důvody,[13] přičemž rozhodná je jejich objektivní existence, nikoli skutečnost, zda jedna ze stran vyložila celý myšlenkový proces vedoucí k neuzavření smlouvy druhé straně.[14] V případném sporu bude tak soud přezkoumávat, zda strana ukončující jednání spravedlivý důvod skutečně měla. Spravedlivým důvodem však dle judikatury není, pokud těsně před plánovaným uzavřením smlouvy dostane strana lepší nabídku, či se změní situace na trhu.[15],[16]

### **Náhrada škody**

Cílem náhrady škody je uvést poškozenou stranu do předešlého stavu.[17] Vzhledem k odlišnostem uvedených skutkových podstat předšmluvní odpovědnosti není předešlý stav stejným okamžikem. Případy jednání na oko a ukončení jednání bez spravedlivého důvodu se liší i rozsahem náhrady škody.

Povinnost k náhradě škody je v případě jednání na oko založena úmyslným vyvoláním (mylného) očekávání, že smlouva bude uzavřena. Předešlým stavem tak je okamžik, v němž strana věděla, že smlouva uzavřena nebude, tj. typicky před zahájením jednání. Nahazovaná újma bude tak zpravidla představována náklady na přípravu smlouvy nebo ušlým ziskem ze smluv, které by poškozená strana uzavřela, jestliže by marné jednání nevedla.[18]

V případě ukončení jednání bez spravedlivého důvodu je předešlým stavem chvíle, kdy strana ví, že smlouva uzavřena být nemusí.[19] Zde totiž předšmluvní odpovědnost vzniká okamžikem, kdy strana ukončí jednání navzdory víře druhé strany v její uzavření bez spravedlivého důvodu. Z toho plyne, že jakékoli nároky na náhradu škody může poškozená strana uplatňovat až od okamžiku, kdy se uzavření smlouvy začalo jevit jako vysoce pravděpodobné.[20] V případech jednání na oko není uplatňování nároků omezeno určitým okamžikem, neboť předšmluvní odpovědnost dopadá na nepoctivé jednání jako takové.

Zatímco úprava rozsahu náhrady škody v případě jednání na oko absentuje, případy předšmluvní odpovědnosti z důvodu ukončení jednání bez spravedlivého důvodu obsahují zvláštní pravidlo. To

říká, že nepoctivě jednající strana nahradí škodu nejvýš v rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v případech obdobných. Najít obdobné případy u smluv uzavíraných v běžném obchodním styku může být poměrně snadné. Složitější situace však nastává, když podnikatel převádí velkou část svého jmění (např. prodejem obchodního závodu), nebo prodává společnost (resp. podíl na ní). Každá společnost či obchodní závod jsou jedinečné a mají i jedinečné přednosti či nedostatky. Proto i každá transakce obsahuje specifická ustanovení, upravující zejména způsob určení kupní ceny, pokrytí vad, odškodnění kupujícího či omezení odpovědnosti prodávajícího. Směrodatná specifika vyjednávané smlouvy, jejichž absence či záměna by vyústila ve změnu celého jejího obsahu, tak musí být při nahrazování újmy zohledněna.[\[21\]](#)

## **Pokrytí předšmluvní odpovědnosti v praxi**

V podnikatelské sféře dochází často k situacím, kdy strana smlouvu zvažuje, s uzavřením však otálí nebo ji v uzavření brání určitá překážka. Například nezískala od druhé strany všechny relevantní informace, pro realizaci transakce potřebuje poskytnout externí financování, či zkrátka druhé straně zatím nedůvěřuje. Zejména v komplexních transakcích není v ranných stádiích vyjednávání nikdy jasné, zda kontraktační proces dojde do zdárného konce. Míra vážnosti, se kterou strany k jednání přistupují, stejně jako víra v uzavření smlouvy, se rovněž téměř vždy individuálně liší. Projevy vzbuzující ve druhé straně dojem, že se uzavření smlouvy jeví blíže, než tomu tak ve skutečnosti je, mohou být pro strany riskantní. Řešením těchto situací může být sepsání letter of intent (dokumentu v praxi též označovaného jako term sheet nebo memorandum of understanding).

Jde o z podstatné části nezávazný dokument, svým charakterem podobný společnému prohlášení stran nebo memorandu, který je uzavírán v počátečních fázích vyjednávání. Letter of intent rámuje základní parametry zamýšlené transakce a v hrubých rysech ji popisuje, například označením budoucích smluvních stran, vymezením předmětu transakce či způsobem určení kupní ceny. Právě v těchto částech však bývá nezávazný.

Naopak se závaznost sjednává pro účely pokrytí předšmluvní odpovědnosti, a to u těch ustanovení, kterými strany vytyčují podmínky, bez jejichž splnění smlouvu neuzavřou či stanovují stěžejní milníky jednání. Strany mohou též závazně sjednat, že mohou jednání ukončit kdykoli bez udání důvodu, nebo stanovit částku, kterou strana ukončující jednání bez udání důvodu zaplatí té druhé.

Výjimečná není ani implementace tzv. merger clause (doložky úplnosti), mající význam zejména z hlediska obecných interpretačních pravidel občanského zákoníku.[\[22\]](#) Dle těch totiž platí, že při výkladu projevu vůle stran se přihlíží mimo jiné i k tomu, co jednání předcházelo.[\[23\]](#) Účelem merger clause je však „vzít vše, co bylo doposud,“ a to prohlášením stran o úplnosti dohody ohledně předmětu a obsahu jednání, která nahrazuje jejich veškerá předchozí ústní či písemná ujednání.[\[24\]](#)

Stranou nelze ponechat ani indikativní nabídku, která je na rozdíl od letter of intent jednostranná a mívá více neformální nádech. Zatímco letter of intent je dokument mnohdy připravený právními zástupci a písemně podepsaný oběma stranami, indikativní nabídka bývá často bezprostředně doručena jednou stranou té druhé, mnohdy pouze e-mailem. Hlavní smysl a účel je však shodný – strana výslovně upozorňuje druhou stranu na neformální a nezávazný charakter jednání, a současně vytyčuje stěžejní podmínky uzavření smlouvy. Tím jednak rozměšňuje asymetrická očekávání stran o vážnosti vůle smlouvu uzavřít, a rovněž upozorňuje druhou stranu na existenci spravedlivých důvodů, pro které bude moci jednání o smlouvě ukončit, nebudou-li splněny.[\[25\]](#)

## **Závěr**

Při sjednávání smluv nejsou strany v zásadě vázány žádnými povinnostmi. Odpovědnost za uzavření smlouvy jako taková neexistuje, zákon však spojuje negativní důsledky s porušením povinnosti

poctivého jednání, jehož se v souvislosti s uzavíráním smluv dopouští strany zejména (i) jednáním o smlouvě bez skutečné vůle ji uzavřít, či (i) neuzavřením smlouvy bez spravedlivého důvodu. Důsledkem nepoctivého jednání je vznik předsmluvní odpovědnosti a následné povinnosti k náhradě škody vzniklé druhé straně. Za účelem částečného pokrytí předsmluvní odpovědnost se v praxi rozšířilo používání non-binding dokumentů, jejichž účelem je výslovné upozornění druhé strany na nezávaznou povahu jednání za současného vytyčení zásadních bodů, které mohou následně založit spravedlivé důvody pro neuzavření smlouvy. Tyto dokumenty se nejčastěji označují jako letter of intent nebo indikativní nabídka.



**Mgr. Jan Frey**  
Advokát / Partner



**Václava Vojtková**  
Paralegal



ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.

GEMINI Center  
Na Pankráci 1683/127  
140 00 Praha 4

Tel.: +420 224 216 212  
Fax: +420 224 215 823  
e-mail: [paha@rowan.legal](mailto:paha@rowan.legal)

---

[1] Nejedná se o všechny případy vzniku předsmluvní odpovědnosti. Samostatným důvodem vzniku

je zneužití informací poskytnutých v průběhu kontraktačního procesu, viz § 1730 odst. 2 občanského zákoníku nebo např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 18 Co 17/2020.

[2] § 6 odst. 1 občanského zákoníku, konkretizován též ustanovením § 1728 odst. 1 stejného zákona; srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 130/2020 ze dne 26. 2. 2020.

[3] Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 130/2020 ze dne 26. 2. 2020.

[4] Např. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, 18 Co 17/2020.

[5] Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 856/2018 ze dne 30. 10. 2018.

[6] Úprava tohoto druhu předšmluvní odpovědnosti je obsažena v § 1728 odst. 1 občanského zákoníku.

[7] HULMÁK, Milan. § 1728 [Svoboda jednání]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 49, marg. č. 14.)

[8] BŘÍZA, Petr, PAVELKA, Tomáš. § 1728 [Předšmluvní odpovědnost]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 3.

[9] Např. rozsudek Nejvyššího soud sp. zn. 25 Cdo 2535/2021 ze dne 12. 10. 2022

[10] Úprava tohoto druhu předšmluvní odpovědnosti je upravena v § 1729 odst. 1 občanského zákoníku.

[11] Ovšem jen za předpokladu, že strany výslovně ujednaly písemnou formu smlouvy.

[12] Např. rozsudek Nejvyššího soud sp. zn. 23 Cdo 3306/2021 ze dne 1. 12. 2022; srov. též rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 2197/2020 ze dne 14. 4. 2021, a rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 3689/2020 ze dne 27. 1. 2022.

[13] Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 130/2020 ze dne 26. 2. 2020.

[14] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 856/2018 ze dne 30. 10. 2018.

[15] SEDLÁKOVÁ, Jana. d) Neuzavření smlouvy přes důvodná očekávání druhé strany. In: SEDLÁKOVÁ, Jana, TOMEK, Roman, FORMANOVÁ, Tereza, ČECH, Pavel, HRADSKÝ, Jirí a kol. Softwarové smlouvy. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-814-6, marg. č. 37.

[16] Judikatura Nejvyššího soudu též dovodila jako nepřipustný důvod ukončení jednání personální změny v orgánech obce, které při kontrahování s obcí udělují souhlas s uzavřením smlouvy dle zákona o obcích, viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 462/2018 ze dne 25. 7. 2018.

[17] Viz ustanovení § 2951 občanského zákoníku.

[18] BŘÍZA, Petr, PAVELKA, Tomáš. § 1728 [Předsmluvní odpovědnost]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 16.

[19] Tamtéž.

[20] Tamtéž.

[21] BŘÍZA, Petr, PAVELKA, Tomáš. § 1729 [Odpovědnost za ukončení předsmluvních jednání]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 8.

[22] Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[23] Toto interpretační pravidlo je obsaženo v ustanovení § 556 odst. 2 občanského zákoníku.

[24] ČECH, Pavel. a) Čistící doložka. In: SEDLÁKOVÁ, Jana, TOMEK, Roman, FORMANOVÁ, Tereza, ČECH, Pavel, HRADSKÝ, Jiří a kol. Softwarové smlouvy. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-814-6, marg. č. 55.

[25] ČECH, Pavel. b) Letter of Intent a Memorandum of Understanding. In: SEDLÁKOVÁ, Jana, TOMEK, Roman, FORMANOVÁ, Tereza, ČECH, Pavel, HRADSKÝ, Jiří a kol. Softwarové smlouvy. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 11, marg. č. 58.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)