

23. 8. 2011

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

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy - porovnání občanskoprávní a obchodněprávní úpravy

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy (pactum de contrahendo) patří mezi základní právní instituty potřebné pro chod moderní společnosti. Jejím účelem je založit závazek spočívající v povinnosti uzavřít v určité době budoucí smlouvu. Smlouva o uzavření smlouvy budoucí se využívá v situacích, kdy smlouva samotná ještě nemůže vzniknout. Může se přitom jednat o důvody různého druhu, ať už právní (např. na obmyslené nemovitosti vázne exekuce) či faktické (např. budoucí kupující nemá dostatek finančních prostředků). S ohledem na univerzální charakter se tato smlouva řadí do obecných ustanovení kodexů, přestože se jedná o určitý smluvní typ.



Smlouva o uzavření budoucí smlouvy je jako smluvní typ upravena jak v občanském, tak i obchodním zákoníku, přičemž tato úprava se vyznačuje i určitými odlišnými tendencemi, které jsou odrazem komplexního pojetí odlišení práva občanského od práva obchodního jakožto „práva profesionálů“.

Občanský zákoník v § 50a odst. 1 požaduje pro platný vznik smlouvy o uzavření budoucí smlouvy písemnou formu, určení doby pro uzavření budoucí smlouvy a dohodnutí alespoň podstatných náležitostí budoucí smlouvy. Písemná forma je vyžadována vždy, tedy i v případech, kdy pro budoucí smlouvu vyžadována není. Naproti tomu obchodní zákoník v § 289 charakterizuje tento smluvní typ následovně: „Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy se zavazuje jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu s předmětem plnění, jenž je určen alespoň obecným způsobem. Smlouva vyžaduje písemnou formu.“ Naproti dohodě o podstatných náležitostech budoucí smlouvy, požadované občanským zákoníkem, obchodní zákoník požaduje pouze dohodnutí předmětu plnění alespoň obecným způsobem. Jedná se tedy o určité uvolnění, které je poskytnuto s ohledem na požadavek omezení formálnosti obchodního styku a flexibilitu obchodněprávních vztahů, které podléhají rychlému vývoji.

Odlišné pojetí se rovněž projeví v případě sankčních následků v souvislosti s porušením smluvního přímusu. Občanský zákoník v § 50a odst. 2 pro takový případ dává možnost se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Tato lhůta počíná běžet od doby, kdy měla být smlouva uzavřena. Uplatněním tohoto nároku není nijak dotčeno právo na náhradu škody. Naproti tomu obchodní zákoník v § 290 přiznává oprávněné straně následující možnosti: buď požadovat, aby obsah smlouvy určil soud, nebo požadovat náhradu škody. Požadovat určení obsahu smlouvy a současně k tomu i náhradu škody lze pouze v případě, kdy zavázaná strana

neoprávněně odmítla jednat o uzavření smlouvy. K tomu § 292 odst. 2 dodává, že se oba nároky promlčí uplynutím jednoho roku ode dne, kdy oprávněná strana vyzvala zavázanou stranu k uzavření smlouvy, přičemž si smluvní strany mohou dohodnout odlišnou úpravu, nicméně promlčecí doba nesmí být delší než promlčecí doba stanovená § 391 a násl. obchodního zákoníku. Úpravy se tedy neliší ani tak charakterem sankčních prostředků, jako spíše možností jejich použití. Občanský zákoník umožňuje vždy uplatnění nároku domáhat se nahrazení prohlášení vůle soudním rozhodnutím a k tomu kumulativně i náhrady škody, přičemž pro první z těchto nároků je stanovena lhůta 1 roku. Přes zůstávající neshody, zda se jedná o lhůtu promlčecí či prekluzivní, s ohledem na požadavek jednoty právního řádu (srov. s výše uvedenou úpravou obchodněprávní) se judikatura přiklání k názoru, že se jedná o lhůtu promlčecí. Lhůta pro náhradu škody však těmito ustanoveními nebyla nijak modifikována. Obchodní zákoník naopak tolik prostoru při uplatnění těchto nároků neposkytuje – dává na výběr jen jednu z alternativ, vyjma případu kdy zavázaná strana odmítla jednat. Současně přitom dispozitivně stanoví promlčecí lhůtu pro oba nároky v době jednoho roku, a to sice ode dne, kdy oprávněný vyzval zavázaného k uzavření smlouvy. Je tomu tak především proto, že obchodní právo jako „právo profesionálů“ protěžuje zásadu „právo slouží bdělým“ (*vigilantibus iura*) a dále tím, že vývoj obchodních závazkových vztahů je rychlejší a méně předpokládatelný, než je tomu u vztahů občanskoprávních.

Obchodní zákoník popisuje rovněž postup při určení obsahu smlouvy: primárním hlediskem je účel zřejmě sledovaný uzavřením smlouvy a jako subsidiární hledisko slouží okolnosti, za nichž byla smlouva sjednána a zásada poctivého obchodního styku.

Rozdílnost pojetí se projevuje nakonec i v zániku smluvního přímusu. Občanský zákoník v § 50a odst. 3 stanoví: *„Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.“* Jedná se tedy o tzv. klauzuli *rebus sic stantibus* a k zániku kontraktační povinnosti tak dochází objektivně (*ex lege*). Obchodní zákoník zmiňuje rovněž zánik smluvního přímusu v důsledku neuskutečnění výzvy ze strany oprávněného v dohodnuté době – zde se jedná o lhůtu prekluzivní. Stejně jako občanský, tak i obchodní zákoník využívá jako další možnost zániku smluvního přímusu klauzuli *rebus sic stantibus* – činí tak v § 292 odst. 5: *„Závazek uzavřít budoucí smlouvu nebo doplnit chybějící obsah smlouvy též zaniká, jestliže okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela. K zániku však dochází, jen když zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně.“* Na rozdíl od občanskoprávní úpravy požaduje obchodní zákoník navíc oznámení zavázané strany o podstatné změně okolností oprávněné straně.

Nakonec je vhodné doplnit, že smlouvu o smlouvě budoucí lze skutečně považovat za samostatný smluvní typ, proto nemá žádný vliv pro určení právního režimu to, jaký bude mít právní režim budoucí smlouva. Tento aspekt se projeví například při uzavření smlouvy o budoucí společenské smlouvě mezi podnikateli, kdy se smlouva o budoucí smlouvě bude řídit zákoníkem obchodním, zatímco společenská smlouva zákoníkem občanským.

Patrik Koželuha

[Schaffer & Partner Legal, s.r.o., advokátní kancelář](#)

Gallery Myšák
Vodičkova 710/31
110 00 Praha 1

Tel.: + 420 221 506 300
Fax: + 420 221 506 301
e-mail: info@schaffer-partner.cz

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

Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)