

Téma čísla

OBCHODNÍ PODMÍNKY A
KUPNÍ SMLOUVA

V praxi se často setkáváme se smlouvami odkazujícími na obchodní podmínky, přičemž obchodní podmínky jsou používány zejména v souvislosti s kupní smlouvou. V tomto čísle newsletteru pro Vás proto shrnujeme hlavní změny týkající se této problematiky, které s účinností od 1. ledna 2014 přinese nový občanský zákoník.

Úvodem upozorňujeme na nutnost provést revizi Vašich obchodních podmínek (resp. vzorových smluv) před koncem roku a na možnost aplikovat nový občanský zákoník na obchodní podmínky a smlouvy uzavírané ještě letos (pro období po 1. lednu 2014):

- Právní úpravou podle nového občanského zákoníku se budou řídit veškeré smlouvy (včetně obchodních podmínek) uzavřené od 1. ledna 2014. **Proto je nutné v dostatečném předstihu před tímto datem revidovat, resp. aktualizovat obchodní podmínky a vzorové kupní či jiné smlouvy tak, aby byly k 1. lednu 2014 v souladu s novým občanským zákoníkem.** V opačném případě hrozí, že některá důležitá ustanovení stávajících obchodních podmínek se po 31. prosinci 2013 stanou neplatnými či neúčinnými. Namísto takových ustanovení by se uplatnil „výchozí“ zákonný režim, který může být pro daný smluvní vztah nevhodný a který by bylo možné ve včas aktualizovaných obchodních podmínkách modifikovat.
- Smlouvy (včetně obchodních podmínek) již uzavřené nebo uzavírané tento rok, tj. před účinností nového občanského zákoníku, se samozřejmě řídí stávajícími právními předpisy. Těmi se budou řídit také všechna práva a povinnosti z těchto smluv (či z jejich porušení) a dále veškerá práva a povinnosti související s jejich zajištěním i v případě, že ke vzniku těchto práv a povinností dojde až po datu účinnosti nového občanského zákoníku, tj. po 1. lednu 2014. Nicméně pokud byste měli zájem promítnout do smlouvy uzavírané ještě letos nějaké „zvýhodnění“, které bude poskytovat nový občanský zákoník, je to možné. **Ve smlouvě lze totiž dohodnout, že na dnes uzavíranou smlouvu se od 1. ledna 2014 bude aplikovat nový občanský zákoník.**
- Obchodní podmínky představují komplexní dokument, jehož cílem je dopadat na co nejširší škálu situací, které mohou v průběhu smluvního vztahu nastat. **Vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník zcela nahrazuje dosavadní právní úpravu závazkového práva, lze předpokládat, že obchodní podmínky budete muset revidovat v podstatném rozsahu.** Níže informujeme pouze o nejvýznamnějších změnách v právní úpravě koncepce samotných obchodních podmínek a kupní smlouvy. Dopad rekodifikace na obsah jednotlivých ustanovení Vašich obchodních podmínek není ovšem možné obsáhnout v rámci tohoto newsletteru. Proto Vás budeme seznamovat s nejvýznamnějšími změnami závazkového práva, které se do obchodních podmínek částečně promítnou, také v dalších číslech newsletteru.

Právní úprava obchodních podmínek podle nového občanského zákoníku

• Jednostranné změny obchodních podmínek

Podnikatele využívající obchodní podmínky může potěšit informace, že nový občanský zákoník výslovně připouští **možnost jednostranně měnit obchodní podmínky poté, co již byla uzavřena smlouva, která na obchodní podmínky odkazuje.** Na druhou stranu nový občanský zákoník stanoví řadu podmínek, které musí být splněny, aby tyto změny byly platně provedeny. Strana odkazující na obchodní podmínky si může sjednat právo jejich pozdější změny, jestliže (i) uzavírá v běžném obchodním styku s větším počtem osob smlouvy zavazující k opětovnému dlouhodobému plnění, (ii) tyto smlouvy jsou uzavírány s odkazem na obchodní podmínky a (iii) z povahy smlouvy vyplývá rozumná potřeba pozdější změny obchodních podmínek. V takovém případě musí být ujednáno, (iv) jak se změna oznámí druhé straně a (v) právo druhé strany změnu odmítnout a vypovědět smlouvu v přiměřené lhůtě. Současně (vi) nesmí být sjednána žádná další zatěžující povinnost pro stranu odmítající navrženou změnu obchodních podmínek. Bohužel, jak patrně, tyto podmínky jsou poměrně vágně formulovány. Strana odkazující na obchodní podmínky tedy nese riziko, že soud bude daná ustanovení v případném sporu interpretovat odlišně a příslušné provedené jednostranné změny nebudou uznány. Aplikaci praxe a judikatura v této věci zatím přirozeně chybí. **K formulaci jednostranných změn bude tedy vhodné alespoň prozatím přistupovat konzervativně.** K tomu je zapotřebí vzít v úvahu ještě další pravidlo: pokud si strana odkazující na obchodní podmínky předem výslovně nesjedнала rozsah možných jednostranných změn, nemůže následně jednostranné změny provádět v důsledku změny okolností, které musela předvídat při uzavírání smlouvy, nebo v důsledku změn v jejich osobních či majetkových poměrech. **V zájmu právní jistoty je proto žádoucí předem výslovně jednoznačně sjednat dovolený rozsah jednostranných změn, a to v rámci zákonných omezení uvedených výše.**

• Překvapivá ujednání obchodních podmínek

Ustanovení obchodních podmínek, které druhá strana nemohla rozumně očekávat, je podle nového občanského zákoníku neúčinné, pokud nebylo touto smluvní stranou výslovně přijato. To bude posuzováno nejen podle obsahu daného ustanovení, ale rovněž podle způsobu jeho vyjádření. Nový občanský zákoník neposkytuje žádná podrobnější pravidla, při jejichž dodržení by bylo možné vyloučit riziko neúčinnosti takového ustanovení. Nicméně se domníváme, že způsobem vyjádření lze rozumět srozumitelnost formulace daného ustanovení, velikost a čitelnost písma, míru systematickosti začlenění v rámci textu obchodních podmínek apod. **Za překvapivá ustanovení bude zřejmě třeba považovat například ustanovení sankční povahy, rozhodčí doložky či ustanovení, kterými se omezují práva druhé strany oproti zákonnému standardu. Taková ustanovení doporučujeme z obchodních podmínek přesunout do textu příslušné smlouvy.**

• Kolize obchodních podmínek, které si vzájemně odporují

Nový občanský zákoník zavádí výslovnou právní úpravu situace, kdy strany v nabídce na uzavření smlouvy i v přijetí nabídky odkáží každá na své vlastní obchodní podmínky, které si vzájemně odporují. V takovém případě bude podle nového občanského zákoníku smlouva uzavřena s obsahem určeným v tom rozsahu, v jakém tyto obchodní podmínky nejsou ve vzájemném rozporu. To znamená, že ve všech ostatních záležitostech, v nichž si obchodní podmínky odporují, se uplatní výchozí zákonný režim. **Kolizi obchodních podmínek (a z ní pramenící právní nejistotě) bude tedy nutno předcházet.** Nelze ji bohužel předem vyloučit ve vlastních obchodních podmínkách. Zákon však umožňuje odkaz na obchodní podmínky druhé strany výslovně odmítnout; to je potřeba učinit bez zbytečného odkladu po obdržení úkonu, který odkaz na obchodní podmínky druhé strany obsahuje. V takovém případě nedojde k uzavření smlouvy. To nicméně nebrání tomu, aby strany v jednání o smlouvě pokračovaly. V této souvislosti ještě upozorňujeme na pravidlo (aplikované i v současnosti), že v případě rozporu mezi ustanoveními smlouvy a ustanoveními obchodních podmínek, na které smlouva odkazuje, mají vždy přednost ustanovení smlouvy.

Právní úprava kupní smlouvy podle nového občanského zákoníku

Právní úprava kupní smlouvy podle nového občanského zákoníku v principu navazuje na její dosavadní úpravu v obchodním zákoníku. Obecně lze říci, že provedené změny nejsou zásadního charakteru, nicméně níže shrneme několik dílčích významnějších změn:

• Záruka za jakost

Nový občanský zákoník částečně mění institut záruky za jakost. Podle současné právní úpravy, není-li sjednáno jinak, a pokud si strany výslovně dohodly účel a vlastnosti prodávané věci, prodávající poskytující záruku za jakost přebírá odpovědnost za to, že prodávaná věc bude po sjednanou dobu způsobilá pro **smluvený** účel nebo že si zachová **smluvené** vlastnosti. Podle nového občanského zákoníku však v takové situaci záruka za jakost kryje jen **obvyklý** účel či **obvyklé** vlastnosti, není-li výslovně dohodnuto jinak. To znamená, že při sjednávání záruky za jakost bude třeba dbát na to, aby se záruka za jakost výslovně vázala ke **smluvenému** účelu a **smluveným** vlastnostem, jinak bude kryt jen účel a vlastnosti obvyklé. Pozor je třeba dát rovněž na změnu ve formě sjednání záruky za jakost - **nově postačuje také informace o záruční době uvedené v reklamě** (pro srovnání, podle stávající právní úpravy bylo možné sjednat/poskytnout záruku za jakost jen ve smlouvě nebo jednostranně prostřednictvím záručního listu nebo vyznačení délky záruční doby či doby trvanlivosti na obalu věci).

• Výhrada vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva je smluvní ujednání, podle kterého se kupující stane vlastníkem prodávané věci až zaplacením celé kupní ceny. Podle nového občanského zákoníku výhrada vlastnického práva **nevyžaduje písemnou formu**, lze ji tedy platně sjednat i ústně. To vytváří právní nejistotu pro obě smluvní strany, což může být důvodem pro trvání na písemné formě kupní smlouvy. Na druhou stranu, aby výhrada vlastnického práva byla účinná též vůči věřitelům kupujícího, ústní forma již nestačí a musí být sjednána ve formě **veřejné listiny nebo alespoň písemně s úředně ověřenými podpisy. V případě nemovitostí (či jiných věcí zapisovaných do veřejného seznamu) je dokonce nezbytné, aby byla výhrada vlastnického práva zapsána do katastru nemovitostí (jiného příslušného seznamu).** V opačném případě výhrada vlastnického práva nemusí prodávajícímu přinést zamýšlenou ochranu, protože jakkoli nedošlo k úhradě celé kupní ceny, **věřitelé kupujícího se na věci, k níž byla sjednána výhrada vlastnictví, mohou domáhat provedení exekuce, případně se tato věc může stát součástí majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení ve vztahu ke kupujícímu apod.** Prodávajícímu proto doporučujeme, aby důsledně trvali na sjednání výhrady vlastnictví pouze ve formě veřejné listiny (notářského zápisu) nebo písemně s úředně ověřenými podpisy a v případě nemovitostí též na patřičném zápisu výhrady vlastnického práva do katastru nemovitostí (nebo do jiného veřejného seznamu v případě jiných věcí zapisovaných do veřejného seznamu – např. rejstříku ochranných známek apod.).

• Zrušení dodatečné lhůty při nepodstatném porušení smlouvy

Nový občanský zákoník opouští koncepci specificky stanovené dodatečné přiměřené lhůty na odstranění vad, která podle stávající právní úpravy musí být určena jednou ze smluvních stran a která musí marně uplynout, aby mohl kupující od smlouvy odstoupit pro nepodstatné porušení smlouvy. **Podle nového občanského zákoníku může kupující odstoupit od smlouvy v případě, že prodávající neodstraní vadu „včas“.** Co se rozumí termínem „včas“, nový občanský zákoník blíže nevysvětluje. Domníváme se, že odstraněním vady „včas“ je míněno odstranění vady v době, která je přiměřená a rozumná vzhledem k povaze konkrétní vady a věci, na níž se vyskytla. Nicméně nemůžeme vyloučit, že výkladová praxe se bude ubírat odlišným směrem.

• Předčasné dodání předmětu koupě

Nový občanský zákoník vypouští požadavek na souhlas kupujícího s předčasným plněním, který je nutný dle současné právní úpravy. **Pokud si tedy kupující nepřeje, aby prodávající mohl provádět předčasné dodávky, je nutné tuto výhradu výslovně sjednat.**



Newsletter společnosti RANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu a RANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. neodpovídá za aplikaci závěrů či skutečností uvedených v newsletteru na jakýkoli právní případ.