

# Přílohy smlouvy jsou také důležité

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

v dnešním příspěvku se nebudeme zaměřovat na aktuální novely a změny v právní úpravě. Rád bych Vám popsal z mého pohledu důležitou zkušenost z praxe. Věřím, že bude přínosem pro mnoho životních situací.

Jedná se o problematiku dokumentů a jejich příloh. Přílohy jsou dle mé zkušenosti mnohdy podceňované a opomíjené.

Dokumentem jsou myšleny smlouvy běžné, typizované dle zákona i smlouvy neformální. Může se jednat o smlouvy o smlouvě budoucí, nájemní smlouvy, kupní smlouvy, smlouvy obchodněprávní a jiné.

U všech smluv se můžeme setkat s tzv. přílohami. Jedná se o dokument obsahující informace, které by mohly být přímo ve smlouvě, ale z nějakého důvodu jsou opticky odděleny a připojeny ke smlouvě jako samostatný dokument.

Přílohy nejsou pojem neznámý. Setkáme se s nimi běžně také v dopisech či emailech. A bohužel zřejmě z důvodu jejich všednosti se mnohdy setkávám s tím, že účastník smluvního vztahu nedůvodně podceňuje důležitost přílohy.

Smlouva samotná bývá v optimálním případě před podpisem účastníkem dobře prostudovaná, zkontrolovaná a mnohdy revidovaná externím odborníkem.

Ke smlouvě jsou často připojeny přílohy. Čteme a věnujeme se obsahu příloh anebo je pouze přehlízíme jako „něco za smlouvou, co není důležité?“ Dle mé zkušenosti se bohužel podceňují. Pokud je smlouva i samotná příloha účastníkem podepsovaná, tak se zvyšuje šance, že se při podpisu

přílohy účastník seznámí i s danou přílohou. Pokud je v dané situaci podpis pouze na smlouvě (příloha je pouze připojena bez podpisu), tak se často s přílohami neseznamujeme. A zde vidím problém.

Zabýval se tímto také Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 29 Odo 937/2003 ze dne 21. prosince 2005 a říká, že „*Skutečnost, že přílohy tvořící součást písemně uzavřené a účastníky podepsané smlouvy, na které smlouva odkazuje co do svého předmětu, nejsou podepsány, nezpůsobuje sama o sobě neplatnost smlouvy*“.

Pokud jsou tedy přílohy připojeny ke smlouvě jako její součást, nelze se bez dalšího spoléhat na obranu proti obsahu smlouvy nebo přílohy argumentem, že jsme si přílohu nepřčetli a nepodepsali ji.

Tímto dle mého názoru nabývají přílohy na důležitosti. Jakkoliv je smlouva jednoduchá nebo komplikovaná a komplexní, tak stejnou péči bychom měli věnovat také přílohám.

Stává se, že si účastníci vyšperkují smlouvu, ale přílohy si nepřčetou, nepředají na kontrolu, nedbají na ně. Spoléhají na to, že „*jde jen o přílohu, ale smlouvu přece znám*“.

Typický příklad je smlouva o smlouvě budoucí. Jedná se o institut, ve kterém se dohodneme, že za určitých podmínek uzavřeme v budoucnu jinou smlouvu (například po složení finančních prostředků uzavřeme nějakou kupní smlouvu k bytu, domu, pozemku).

A právě taková několika stránková budoucí kupní smlouva (resp. její návrh) bývá obvykle přílohou té původní smlouvy o smlouvě budoucí, která má také mnoho stránek.

Přestože si řádně zkontrolujeme pouze hlavní smlouvu o smlouvě budoucí, ale nezkontrolujeme si samotnou budoucí kupní smlouvu v příloze, tak druhá strana může poté poměrně legitimně očekávat, že jsme souhlasili i s návrhem budoucí kupní smlouvy v příloze.

Jaké to má důsledky? V budoucnu budeme vyzváni k uzavření předjednané kupní smlouvy. V tu chvíli si kupní smlouvu (dříve známou jako přílohu) před podpisem přečteme a pokud bychom chtěli její obsah měnit, tak můžeme být odmítáni s tím, že smlouva již byla odsouhlasena v minulosti jako příloha. Můžeme s tímto velmi narazit na legitimní odpor.

Jiné příklady příloh jsou:

- určení rozměr různých prostor u nájemní smlouvy,
- nákresy u kupních smluv,
- časové harmonogramy u smluv o dílo, IT smluv,
- rozpočty u smluv o dílo,
- ceníky distributorských smluv.

V těchto všech případech je příloha stejně důležitá jako smlouva a nelze ji přehlížet. Musí být zároveň dostatečně určitá již v době podpisu základní smlouvy a dle Nejvyššího soudu „Odkazuje-li smlouva co do svého předmětu na přílohy, které mají tvořit její součást, musí tyto přílohy existovat v době uzavření smlouvy“.

Při čtení smluv tedy nespěchejme a vždy si uschovejme jak smlouvu, tak její přílohy. Pokud jsou vzájemně podepsány nebo pevně spojeny se smlouvou, tak máme velkou šanci, že nebudou zaměněny a zneužity.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774  
Mail: [advokat@aksopuch.cz](mailto:advokat@aksopuch.cz)  
Kontakt: Běhounská 20, Brno

