

Oblast: **Občanskoprávní vztahy**
Podoblast: **Právní jednání**

Dobrý den, pane Jareši,

obracíme se na Vás s prosbou o vyjádření k situaci našich uživatelů.

Včera se na nás obrátili manželé s tím, že byli nuceni se v dubnu 2021 přestěhovat do jiného bytu. Původní pronajímatel jim však od té doby odmítá vydat roční vyúčtování služeb spojených s bydlením. Když žádali v červenci o příspěvek na bydlení, bylo podmínkou doložení tohoto vyúčtování a proto jim tento příspěvek nebyl přiznán.

Bývalý pronajímatel jim dodnes vyúčtování nedodal a odkazuje se přitom na dohodu, kterou uzavřeli. Uživatelé tuto dohodu předložili k nahlédnutí, byla součástí protokolu o předání bytu. V dohodě je uvedeno, citují: "Nájemce výslovně žádá a vzdává se přeplatku/nedoplatku/doplatku a dalších i zákonných vyúčtování a podpisem tohoto protokolu je vše oboustranně vyrovnáno. Nájemce se vzdává a výslovně nechce dostat vyúčtování se službami za rok 2020 ani za nadcházející rok 2021."

Vzhledem k tomu, že bývalý pronajímatel stále odmítá i přes apelování našich uživatelů vyúčtování vydat, vypadá to, že se věc dostane až k soudu. Máme za to, že na vymáhání mají uživatelé právo. **Přesto si chceme ověřit, zda by dohoda, kterou mezi sebou pronajímatel a nájemci uzavřeli, neměla vliv na rozhodování soudu a nájemci by nárok na vyúčtování neztratili.**

Děkujeme moc za Vaši odpověď a posouzení situace.

S pozdravem a přáním pěkného dne

Soňa Uhlářová

OP Ostrava, odborné sociální poradenství

Přijato: st 25.08.2021 13:27

V jakých dalších situacích se nelze vzdát odškodnění

Občanský zákoník rovněž stanovuje, že se nepřihlíží se k ujednání, které předem vylučuje nebo omezuje povinnost k náhradě újmy způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti. Jedná se tak o ochranu před kvalifikovanou formou zavinění, která cílí na lehkomyšlnost nebo bezohlednost škůdce vůči poškozenému.

Taktéž občanský zákoník vymezuje, že se nepřihlíží ani k ujednání, které předem vylučuje nebo omezuje právo slabší strany na náhradu jakékoli újmy. Za slabší smluvní stranu se považuje například spotřebitel nebo nájemce. Otázka postavení slabší smluvní strany bude řešena pro každý konkrétní případ.

§ 2898

Nepřihlíží se k ujednání, které předem vylučuje nebo omezuje povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti; nepřihlíží se ani k ujednání, které předem vylučuje nebo omezuje právo slabší strany na náhradu jakékoli újmy. V těchto případech se práva na náhradu nelze ani platně vzdát.

Systém ASPI - stav k 25.8.2021 do částky 134/2021 Sb. a 21/2021 Sb.m.s.
Komentář k KO89_f2012CZ : text paragrafu X text komentáře [poslední stav textu]

§ 2898

(Omezení smluvní limitace náhrady škody)

JUDr. Jiří Hrádek, Ph.D., LL.M.

Právní stav komentáře je ke dni 1.1.2021.

Přehled výkladu:

- I. Obecně
- II. Limitace smluvní volnosti
- III. Pojmy
- IV. Práva slabší strany
- V. Následek porušení

I. Obecně

Ustanovení § 2898 je svým charakterem převratným ustanovením v českém občanském právu, neboť za platnosti dřívějšího občanského zákoníku platila premisa dle § 574 odst. 2, že dohoda, jíž se někdo vzdává práv, která mohou v budoucnu teprve vzniknout, je neplatná. Na základě toho byla odmítána i jakákoliv dohoda týkající se omezení nebo vyloučení nároku na náhradu škody, která vznikne teprve v budoucnu a v době uzavření příslušné dohody ještě neexistovala. Ustanovení [§ 574 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.](#) bylo přitom ustanovením kogentním, a proto nepřipadala v úvahu jeho jakákoliv adaptace na reálné a mnohdy zcela oprávněné požadavky právních subjektů. Tato situace byla ještě o to významnější, že přesahovala i do [obchodního zákoníku](#), který též obsahoval explicitní zákaz vzdání se budoucí náhrady škody.

Právě v obchodních vztazích se tento přístup k náhradě škody a smluvní volnosti stran stal neudržitelným, a proto od ledna 2012 došlo k novele [§ 386 obch. zák.](#), který pak stanovil, že ve vztazích upravených [obchodním zákoníkem](#) se lze dohodou vzdát práva na náhradu škody či toto právo omezit i před porušením povinnosti, z něhož může škoda vzniknout.

Pracovní právo omezení nároku zaměstnavatele na náhradu škody vůči zaměstnanci obsahuje již několik desetiletí, byť tento přístup je způsoben ochrannářskou funkcí pracovního práva, a nemá nic společného s koncepcí smluvní

volnosti. Podle § 257 zák. práce výše požadované náhrady škody způsobené z nedbalosti nesmí přesáhnout u jednotlivého zaměstnance částku rovnající se čtyřapůlnásobku jeho průměrného měsíčního výdělku před porušením povinnosti, kterým způsobil škodu. Toto omezení neplatí, byla-li škoda způsobena úmyslně, v opilosti nebo po zneužití jiných návykových látek.

[Občanský zákoník](#) na rozdíl od předchozího [občanského zákoníku](#) stanovil jasné limity smluvní volnosti při náhradě škody, které odpovídají evropskému standardu, ať již explicitně uvedenému v zákoně, jak to vyplývá z § 276 odst. 3 BGB či [§ 879 ABGB](#), anebo kontrole obchodních podmínek dle § 305 BGB či [§ 879 ABGB](#).

Stanovené limity smluvní volnosti, jak jsou definované v komentovaném ustanovení, se však použijí jen na ujednání učiněná před porušením právní povinnosti. Po vzniku povinnosti k náhradě škody již subjekty limitovány nejsou. Z hlediska nároku, kterého se poškozený fakticky vzdá, se tak často bude jednat o prominutí dluhu ve smyslu § 1995 a násl.

II. Limitace smluvní volnosti

Na základě § 2898 mohou škůdce a poškozený uzavřít dohodu, že povinnost k náhradě škody na straně škůdce je buď omezena, nebo zcela vyloučena. Přitom se nevyžaduje písemná forma. Tato smluvní volnost je ovšem přímo limitována nemožností poškozeného fakticky se předem vzdát práva na náhradu škody způsobené úmyslně, z hrubé nedbalosti, anebo jde-li o člověka a poškození jeho přirozených práv. Komentované ustanovení takové faktické vzdání se práva buď váže na ujednání stran, anebo na jednostranné jednání potenciálně oprávněného z nároku na náhradu.

Zákaz obsažený v § 2898 je obsahem kogentního ustanovení (odlišně Bezouška in Hulmák a kol., 2014, § 2898, Rn. 13). Hovoříme-li však o kogentnosti, je nutné poukázat na zásadní rozdíl mezi předpoklady povinnosti k náhradě škody v rámci deliktního a smluvního vztahu. Zatímco totiž mimosmluvní odpovědnost vychází z aplikace zavinění (§ 2909 a § 2910), smluvní odpovědnost je případem objektivní odpovědnosti, ve které zavinění nemá význam. Dojde-li tedy při sjednání vyloučení nebo omezení povinnosti k náhradě škody v rámci odpovědnosti ze smlouvy a smluvní strany jednoznačně vyloučí případ hrubé nedbalosti či úmyslu, pak je takové vyloučení v plné míře akceptovatelné.

Občanský zákoník další okolnosti nebo omezení této svobody obecně nestanovuje, omezení jsou však stanovena v předpisech na ochranu slabší smluvní strany, když např. vzdání se práva na náhradu škody ve smyslu § 2942 odst. 4 je nicotné a nepřihlíží se k němu. Ochranná funkce normy je přesto jasně definována v tom směru, že dohoda, která by vedla k takovému omezení, jež by bylo nemorální, resp. v rozporu s dobrými mravy, by nepožívala ochrany.

Povinnost k náhradě škody lze vyloučit i v rámci obchodních podmínek ve smyslu § 1751, které budou druhou stranou akceptovány. Takové ujednání ale bude omezeno požadavky § 2898 a též § 1800, které stanovují podobné zásady jako rakouské právo v [§ 879 ABGB](#) a sankcionují jednostranně nevýhodná ustanovení neplatností. Z judikatury rakouských soudů přitom vyplývá, že při restriktivním

chápání těchto ustanovení by se dobrým mravům přičila ta ujednání, která vylučují odpovědnost za úmyslné jednání a ve většině případů za hrubou nedbalost, byť s drobnými odchylkami. Konečně je třeba zmínit § 1814, který výslovně zakazuje ujednání, která omezují nebo vylučují spotřebitelova práva z vadného plnění nebo na náhradu újmy.

Proto, obsahuje-li smlouva uzavřená adhezním způsobem doložku, která je pro slabší stranu zvláště nevýhodná, a může tedy spočívat ve vyloučení povinnosti k náhradě škody, aniž je pro to rozumný důvod, zejména odchyluje-li se smlouva závažně a bez zvláštního důvodu od obvyklých podmínek ujednávaných v obdobných případech, je doložka neplatná. V případě vyloučení povinnosti k náhradě škody je existence rozumného důvodu téměř vyloučena, neboť každý subjekt bude mít zájem na náhradě škody, kterou by utrpěl protiprávním jednáním druhé smluvní strany. Podmínka zvláštní nevýhodnosti by pak měla korespondovat se stupněm zavinění, tedy zejména s hrubou nedbalostí a úmyslem. V konkrétních případech však mohou existovat důvody, které budou poměřovány okolnostmi případu a obvyklými podmínkami obdobných případů.

Například poskytovatel služeb plastické chirurgie bude oprávněně limitovat případnou újmu spojenou s nepovedenou operací, byť její vyloučení by zřejmě vedlo k neplatnosti případného ujednání. To samé bude platit pro dodavatele dílčího komponentu do dopravních prostředků, který omezí nárok na náhradu škody, když relativní poměr ceny výrobku k hodnotě vozidla a dalších právních statků, které mohou být dotčeny, je velmi nízký. V konkrétním případě ale mohou existovat důvody, které takové omezení odmítnou.

Oproti tomu, ujednání, která by strany omezovala ve ztížení, resp. zvýšení povinnosti k náhradě škody na straně škůdce, limitována v [§ 2898](#) nejsou a smluvní strany se tak mohou domluvit např. na změně důkazního břemene z poškozeného na škůdce. Případná nevýhodná ustanovení v adhezních smlouvách se ale uplatní i v takových případech a slabší strana v pozici škůdce by se mohla dovolat nevýhodnosti ujednání, jež poškozenému umožňuje např. nadlimitní náhradu vzniklé újmy.

III. Pojmy

Co se dílčích pojmů pro omezení smluvní volnosti týče, zákon je v tomto ustanovení blíže nedefinuje a přejímá je z jiných norem, kde jsou buď upraveny, anebo jsou z nich odvoditelné. To se týká především pojmu hrubá nedbalost, který [občanský zákoník](#) blíže nedefinuje a nelze jej blíže dovodit ani z dosavadní judikatury, nechceme-li přebírat definice stanovené trestním právem.

Hrubou nedbalostí je však v souladu s [§ 2912](#) jedna z forem nedbalosti jako porušení povinnosti řádné péče, a rozlišujeme-li formy na základě vynaložené péče, pak jednání je lehce nedbalostní, spočívá-li na chybě, která se příležitostně může stát i pečlivé a rozumné osobě, a hrubě nedbalostní je takové jednání, které spočívá na bezstarostnosti až bezohlednosti, která by u řádné osoby nikdy neměla nastat. Hrubou nedbalostí tedy bude nepoužití řádné péče v obzvláště podstatné a neospravedlnitelné míře.

Úmyslným je pak takové jednání, které již překročilo hranice nedbalostního porušení řádné péče. Škůdce si je vědom protiprávnosti svého jednání a je mu znám i škodlivý následek, jehož vznik schvaluje, a jedná přitom s cílem jej způsobit. Mezi hrubou nedbalostí a úmyslem bude přitom nepatrná dělicí linie spočívající právě v cíli způsobit negativní následek.

Přirozenými právy ve smyslu § 2898 se rozumí práva blíže uvedená v § 19, tedy veškerá přirozená práva seznatelná rozumem a citem, jako je právo na život, tělesnou a duševní integritu, důstojnost, zdraví a právo žít v příznivém životním prostředí. Jde o práva, která jsou v současné době předmětem úpravy ústavních zákonů a mezinárodních smluv a na nichž je postaven český právní řád. K teoriím a dogmatickým přístupům k přirozeným právům viz výklad k § 19. Ochrana přirozených práv je obsažena v § 81 a násl.

IV. Práva slabší strany

Ustanovení věty druhé je projevem ochranné funkce ve vztahu k osobám, které by pod vlivem silnější strany mohly akceptovat vyloučení nebo částečné omezení náhrady škody, a představuje tak funkční doplnění [§ 1800](#). V případech, kdy tedy slabší strana bude uzavírat dohodu, v níž se zřekne svého práva na náhradu škody, je takové ujednání bez právních následků. Zákaz vzdání se jde přitom podstatně dále než v rozsahu hrubé nedbalosti, úmyslu či přirozených práv a vylučuje i dohodu omezení či vzdání se práv vzniklých v rozsahu lehké nedbalosti škůdce.

Slabší stranu logicky občanský zákoník nijak nedefinuje, neboť na rozdíl od pojmu spotřebitele, jehož základní definici občanský zákoník přejal z evropského práva, vůbec nemusí jít jen o fyzickou osobu, ale například o malý či střední podnik kontrahující se silnou obchodní skupinou. Cílem obou ustanovení je ochrana právního postavení jednoho z účastníků smlouvy, který díky svému postavení nemůže své zájmy dostatečně prosadit, přičemž důvody budou v ekonomické rovině. Základy této úpravy lze dovodit z obecných ustanovení občanského zákoníku, zejména pak z § 3, který chrání důstojnost a svobodu člověka i jeho přirozené právo brát se o vlastní štěstí a štěstí jeho rodiny nebo lidí jemu blízkých takovým způsobem, jenž nepůsobí bezdůvodně újmu druhým, nebo § 3 odst. 2 písm. c), který chrání každého před utrpěním újmy z důvodu nedostatku věku, rozumu nebo pro závislost.

Při zohledňování zájmů ochrany slabší strany proto bude třeba brát v potaz nejen velikost obou smluvních stran, ale též předmět podnikání či konkurenci v daném oboru. Bude-li tedy například menší podnik uzavírat smlouvu s nadnárodním dodavatelem automobilových dílů, pak se jedná o slabší stranu, která musí být chráněna. Stejně tak musí být chráněn zemědělec při vyjednávání s významným zpracovatelem, rodinná farma při prodeji výrobků prodejnímu řetězci apod.

V. Následek porušení

V případě uzavření dohody, která svým obsahem bude odporovat § 2898, je sankcí zdánlivost takového ustanovení. Zdánlivost bude založena na rozporu se zákonem, ke které soudy musí přihlížet ex offo ve smyslu § 588. Zdánlivost jednání

se však týká pouze těch ujednání, která byla uzavřena mezi stranami před porušením povinnosti. To samé lze dovodit i v případě vzdání se práva. Sankce tak nedopadá na ujednání po porušení, kdy se oprávněný smluvně nebo jednostranným prohlášením vzdává svého nároku, resp. promíjí dluh škůdce ve smyslu § 1995.

Ustanovení § 2898 však počítá i s neplatným právním jednáním spočívajícím v ujednání nevýhodném pro slabší smluvní stranu. K těmto ujednáním se také vůbec nepřihlíží, neboť jde o projevy vůle mimo právo, které nemají právní relevanci. Bude-li proto takové dílčí ujednání o vyloučení náhrady škody ve smlouvě, hledí se na smlouvu, jako by byla od počátku bez takového ujednání, avšak za předpokladu, že se takové neplatnosti ve smyslu § 586 odst. 2 dovolá. Vedle následků neplatnosti pak připadá v úvahu i uplatnění újmy dle § 587 odst. 2, přičemž újmou se rozumí negativní následek v nejširším slova smyslu. Lze se přitom domnívat, že toto ustanovení tvoří samostatnou náhradu škody, která nepodléhá obecné úpravě § 2894 a násl.

Druhá věta § 2898 výslovně uvádí, že práva na náhradu škody se nelze ani platně vzdát v případech, které jsou uvozeny ve větě první, tedy v případech, kdy újma vznikne na základě úmyslného nebo hrubě nedbalostního jednání, jednání porušujícího přirozená práva, či v případě, kdy je ujednání v neprospěch slabší smluvní strany. Jednostranné vzdání se práv nepřichází v úvahu pouze u případů, kdy vzdání se práv předchází porušení konkrétní právní povinnosti ze strany škůdce, a poškozený by se tak vzdával svého práva bez vědomí kvalifikovaného porušení povinnosti. Slovním obratem „platně vzdát“ vyjadřuje zákonodárce absolutní zákaz vzdání se a jeho následnou zdánlivost. K uvedenému vzdání se práva by tedy nebylo vůbec možné přihlídnout. Domníváme se, že slovo „platně“ zde je užito nadbytečně a nemá vést ke kvalifikaci jednání poškozeného ve smyslu jeho platnosti (ať již absolutní nebo relativní), nýbrž jeho absolutnímu odmítnutí (shodně Bezouška in Hulmák a kol., 2014, § 2898, Rn. 20).

Zásadní pro limitaci náhrady škody ve smyslu citovaného ustanovení je její vztah ke smluvní pokutě, která ve svém důsledku může na základě § 2050 vést, nebude-li stanoveno jinak, k vyloučení nároku na náhradu újmy.

Jakoukoliv tendenci k samostatnému pojetí smluvní pokuty ve smyslu omezení nároku na náhradu škody je třeba odmítnout, vede-li takový výklad k omezení limitačních účinků § 2898, tedy umožnění omezení či kompletní vyloučení nároku na náhradu újmy v případech úmyslného nebo hrubě nedbalostního porušení povinnosti, porušení přirozených práv či poškození slabší strany. Na druhou stranu, bude-li smluvní pokuta sjednána nepřiměřeně vysoká, má soud možnost smluvní pokutu na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, a to až do výše škody vzniklé do doby rozhodnutí.

Bude-li smluvní pokuta představovat dohodu o paušalizované náhradě škody, což je považováno za jednu ze základních funkcí smluvní pokuty jako právního institutu, podléhá moderačnímu právu soudu stejně jako samotná náhrada škody. Soudy by tedy vždy měly zkoumat veškeré okolnosti na straně škůdce a poškozeného ve smyslu § 2950, resp. § 2051.

V případech paušalizované náhrady škody se však objevuje myšlenka, že i v

českém právu by paušalizovaná náhrada škody mohla být pojímána jako samostatný institut, mimo režim smluvní pokuty. V občanském zákoníku tato varianta není výslovně upravena a literatura (např. Patěk, 2017, s. 725 a násl.) tento závěr dovozuje z několika málo rozhodnutí soudů vyšších instancí (např. VS Praha [5 Cmo 320/2004](#)) a Ústavního soudu. Takový přístup je velice sporný, neboť přesahuje-li dohodnutá částka skutečně utrpěnou škodu, nelze hovořit o limitaci náhrady škody a jediným právním institutem vymezeným v občanském zákoníku, který takovou dohodu jednoznačně umožňuje, je právě smluvní pokuta, ovšem za současné aplikace § 2050. Pokud by naopak šlo o ujednání o tzv. liquidated damages známých z anglosaského práva, taková dohoda dle českého práva jako samostatný institut neobstojí.

Judikatura:

Neplatnost vzdání se budoucích práv na základě dohody podle ust. [§ 574 odst. 2 obč. zák.](#) může nastat jen ohledně těch práv (budoucích nároků), která vzniknou na základě zákona nebo smlouvy, popřípadě jiných právních skutečností, přičemž vznik těchto práv (nároků) je založen obligatorně. Avšak tam, kde zákon umožňuje odchýlnou úpravu, tj. dohodu mezi účastníky, již lze určitou úpravu modifikovat nebo i vyloučit, nelze takovou dohodu kvalifikovat jako dohodu o vzdání se budoucích práv, a tak dohodu neplatnou. Jen takové chápání vztahu ustanovení [§ 574 odst. 2 obč. zák.](#) a ustanovení [§ 667 odst. 1 poslední věta obč. zák.](#) je v souladu s uvedenou zásadou autonomie vůle, již se řídí české soukromé právo. Pokud subjekty práva platně uzavřely smlouvu jako výraz své svobodné vůle, platí zásada, že smlouvy se dodržují (smlouvy je třeba zachovávat - pacta sunt servanda - [čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod](#)), a to i tehdy byla-li by taková smlouva pro některou ze stran nevýhodná.

(NS 28 Cdo 1222/2007, 29 Odo 645/2001)

Ak vezme účastník svoj návrh na začatie konania späť, ide o procesný úkon voči súdu, ktorým prejavuje vôľu, aby sa nekonalo a o veci meritórne nerozhodovalo. Uplatnený nárok však späťvzatím návrhu nezaniká a možno ho uplatniť znova.

(Rc 54/92)

Související ustanovení:

[§ 576 až 588](#), [§ 1751](#), [§ 2900 až 2910](#), [§ 2942](#)

Související předpisy:

[§ 257 zák. práce](#)

Literatura:

HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI. Závazky z deliktů (§ 2894-2971). Praha: C. H. Beck, 2014.

PATĚK, D. Paušalizovaná náhrada škody a smluvní pokuta. Právní rozhledy, 2017, č. 21.

Vážená paní Uhlářová,

k Vašemu dotazu sděluji následující: na předložený dotaz nelze jednoznačně odpovědět, neboť nemáme dostatek informací a podkladů ze strany Vašich klientů, které by umožňovaly konkrétní odpověď odpovídající současné právní úpravě (srov. § 2894an NOZ).

Základním principem nového občanského zákoníku je **dispozitivnost** právní úpravy. Ta je vyjádřena v § 1 odst. 2 NOZ, který stanovuje, že „Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“

V novém občanském zákoníku také **už není obsažen zákaz vzdání se práv, která teprve vzniknou nebo mohou vzniknout v budoucnosti**, tedy úprava obsažená v ustanovení § 574 odst. 2 starého občanského zákoníku, t. j. zákona č. 40/1964 Sb. který stanovil, že „Dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, je neplatná“.

Vzdání se práva dle nového občanského zákoníku je zakázáno pouze v případech, kdy tak zákon výslovně stanoví (např. nemožnost vzdát se předem práva na úhradu újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti – srov. § 2898 NOZ). V našem konkrétním případě tedy bude nutno prokázat, že ze strany pronajímatele bylo toto smluvní ustanovení vloženo úmyslně s cílem využít neodůvodněnou výhodu plynoucí z nedodržení povinnosti předložit vyúčtování z titulu jeho bezohlednosti nebo lehkomyšlnosti vůči Vaším klientům, kterým pak vznikla újma odmítnutím příspěvku na bydlení, popř. hrubou nedbalostí, tedy takovým jednáním, které spočívá na bezstarostnosti až bezohlednosti, která by u řádné osoby nikdy neměla nastat. Hrubou nedbalostí tedy bude nepoužití řádné péče v obzvláště podstatné a neospravedlnitelné míře.

Dalším důvodem, který by mohl vyloučit důsledky vzdání se práva, by bylo prokázání, že jako nájemci vystupovali v tomto právním vztahu jako slabší smluvní strana. Ovšem otázka postavení slabší smluvní strany bude řešena pro každý konkrétní případ, tedy i zde pro přiznání práva na obdržení všeho, co bylo předmětem vzdání se práva na obdržení.

Z výše uvedeného vyplývá, že je třeba doplnit chybějící informace, zda tedy konkrétní situace odpovídá rámci danému ustanoveními §§ 2894an NOZ.

Pokud ano, pak jsem toho názoru, že by vzdání se práva na obdržení všeho, co bylo jeho obsahem, mohlo být prohlášeno za neplatné.,

Těžko za této malé informovanosti o případu v této chvíli předjímat úvahy soudu a jeho postup v rozhodování celé věci. Nelze tedy rozumně odhadnout, jak by předmětná dohoda, o jejíž právní kvalitě bude jednáno, mohla ovlivnit uvažování soudu.

Z dotazu není patrné, že pokud se věc dostane k soudu, kdo bude žalobcem. Nicméně rozhodně doporučuji, aby se Vaši klienti v každém případě obrátili na advokátní kancelář a požádali ji o zastoupení.

Jednak aby profesionální právník prověřil a posoudil všechny dostupné důkazy, svědčící pro ně a zhodnotil možnosti úspěchu ve věci a jednak, aby profesionálním způsobem – pokud by zhodnocení výhledu na úspěch vedlo k podání žaloby z jejich strany, aby tuto žalobu sepsal a pak ve shodě s ní hájil jejich práva a oprávněné zájmy před soudem.

Rovněž by bylo prospěšné, aby ještě **před** podáním eventuální žaloby tento právní zástupce profesionálním způsobem oslovil dotčeného pronajímatele a jednal s ním o nápravě tohoto nedobrého stavu, protože se domnívám, že profesionální zastoupení bude mít nepochybně větší účinnost a větší naději na mimosoudní řešení, které je většinou pružnější, lacinější a méně časově náročné.

Vážená paní Uhlářová, přeji Vám příjemný den nového pracovního týdne a srdečně Vás zdravím.

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>
Sent: Sunday, August 29, 2021 11:40 PM **ne 29.08.2021 23:40**
To: 'OBČANSKÁ PORADNA Ostrava' <obcan.ov@slezskadiakonie.cz>
Cc: Hynek Kalvoda <hynek.kalvoda@obcanskeporadny.cz>
Subject: RE: Prosba o konzultaci