Z BLOGU IUSTORIA

„Ústní smlouva neplatí.“ A co doopravdy platí

> *Ústní smlouva až na výjimky platí, problém bývá jen ji dokázat. Kdy zákon chce písemnou formu, co se stane, když chybí, a jak ústní dohodu doložit dodatečně.*

TÝM IUSTORIA

5. 11. 2026 · 9 min čtení

„Nic jsme nepodepsali, takže to neplatí.“ Tuhle větu slýcháme ze dvou stran. Říká ji objednatel, který nechce doplatit zakázku, protože cenu nikdo nesepsal. A říká ji i člověk, který kamarádovi půjčil peníze a teď si myslí, že je bez papíru zpátky nedostane. Oba se mýlí stejně: česká smlouva až na výjimky žádný papír nepotřebuje.

Rozhodující proto obvykle není, jestli ústní dohoda platí, ale jestli ji dokážete. Vedle toho existuje krátký seznam smluv, u kterých zákon písemnou formu opravdu vyžaduje, a tam ústní slib nestačí.

Vysvětlíme, které smlouvy to jsou, co se stane, když forma chybí, a jak ústní dohodu doložit, i když nic podepsaného nemáte.

Proč ústní smlouva platí

Občanský zákoník vychází z toho, že smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah (§ 1725). Každý si pro právní jednání může zvolit libovolnou formu, pokud ho v tom neomezuje zákon nebo dohoda stran (§ 559). A jednat lze nejen slovy, ale i tím, co člověk dělá, pokud to nevzbuzuje pochybnost o tom, co chtěl projevit (§ 546).

V praxi to znamená, že platně vznikají smlouvy, které nikdo nikdy nesepsal. Řemeslník si prohlédne koupelnu, řekne cenu, majitel kývne a pošle zálohu. Firma po telefonu objedná dodávku a dodavatel ji přiveze. Kamarád si půjčí peníze a dostane je na účet. Smlouvu o zápůjčce zákon písemně uzavírat nevyžaduje, podrobněji to rozebírá průvodce Smlouva o zápůjčce. Totéž platí pro většinu kupních smluv, smluv o dílo, služeb nebo nájmu garáže či kanceláře.

Smlouva může vzniknout i bez jediného slova o tom, že ji uzavíráte. Když jeden začne práci provádět a druhý za ni platí, oba tím dávají najevo, že se dohodli. Soud pak zkoumá, co si strany ujednaly, ne jestli k tomu existuje listina.

Kdy zákon písemnou formu vyžaduje

Výjimky se týkají hlavně závazků s velkým dosahem. Nejčastější jsou tyto:

- **Nemovitosti.** Písemnou formu vyžaduje každé právní jednání, kterým se zřizuje, převádí, mění nebo ruší věcné právo k nemovité věci (§ 560). Jde tedy o koupi domu, bytu nebo pozemku, ale také o zřízení věcného břemene. Jedná-li více osob, musí být jejich projevy na téže listině (§ 561 odst. 2). Výměna dvou dopisů tu nestačí.
- **Ručení.** Ručitelské prohlášení vyžaduje písemnou formu (§ 2018 odst. 2). Věta „já za něj ručím“ řečená bance nebo věřiteli u stolu tedy sama o sobě nikoho ručitelem neudělá. Co dělat, když ručitel dostane výzvu, rozebírá článek Kdy ručitel opravdu platí.
- **Nájem bytu a domu.** Nájemní smlouva vyžaduje písemnou formu (§ 2237). Pro nájem prostoru sloužícího podnikání nebo garáže takové pravidlo zákon nemá; použijí se obecná ustanovení o nájmu (§ 2302).
- **Darování.** Písemnou smlouvu zákon chce u věci zapsané do veřejného seznamu, typicky do katastru nemovitostí, a vždy, když se dar neodevzdává hned při dohodě. Taková písemná smlouva dárce zavazuje, i když se

dar odevzdá až později (§ 2057). Ústní slib, že něco darujete později, vás nezavazuje; ten, komu jste dar slíbili, může chtít jen náhradu nákladů, které účelně vynaložil v očekávání daru (§ 2056). Náležitosti popisuje průvodce Darovací smlouva.

- **Pracovní smlouva a dohody o pracích mimo pracovní poměr.** Musí být uzavřeny písemně (§ 34 odst. 2 a § 77 odst. 1 zákoníku práce). Co v pracovní smlouvě má být, popisuje průvodce Pracovní smlouva, dohodám se věnuje průvodce DPP a DPČ.
- **Plná moc.** Vyžaduje-li se pro právní jednání zvláštní forma, udělí se v téže formě i plná moc (§ 441 odst. 2). Má-li za vás kupní smlouvu na byt podepsat někdo jiný, potřebuje písemnou plnou moc.

Některé smlouvy vyžadují ještě přísnější formu: převod podílu v s.r.o. písemnou formu s úředně ověřenými podpisy (§ 209 odst. 2 zákona o obchodních korporacích), manželská smlouva o majetkovém režimu veřejnou listinu, tedy notářský zápis (§ 716 odst. 2).

Zvláštní případ je uznání dluhu. Domněnku, že dluh v době uznání trval, zakládá jen uznání v písemné formě, které určí důvod i výši dluhu (§ 2053). Jak ho sepsat, ukazuje průvodce Uznání dluhu.

Písemnou formu si mohou sjednat i strany samy. Řeknou-li si, že smlouvu uzavřou písemně, nebo to řekne jen jedna z nich, má se za to, že nechtějí být vázány, dokud tato forma nebude dodržena (§ 1758). Věta „pošlu vám to k podpisu“ tedy může znamenat, že do podpisu žádná smlouva nevznikla.

Peníze za dům, byt nebo pozemek neposílejte na ústní dohodu. Převod nemovitosti bez písemné smlouvy je neplatný a zaplacení na tom nic nezmění. Kupující pak nevlastní nic, má jen nárok na vrácení peněz, který musí vymáhat.

Co se stane, když forma chybí

Právní jednání, které není učiněno ve formě stanovené zákonem nebo ujednané stranami, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí (§ 582 odst. 1). Zhojit ji lze nejjednodušeji tak, že smlouvu obě strany dodatečně sepíšou a podepíšou.

Zákon ale tam, kde už se plnilo, neplatnost často omezuje:

- U formy, kterou si sjednaly samy strany, lze neplatnost namítnout, jen pokud se ještě neplnilo. Totéž platí, vyžadují-li formu ustanovení části čtvrté občanského zákoníku o závazcích. Sem patří i ručení, darování a nájem bytu z výčtu výše: jakmile se plnilo, neplatnost pro chybějící písemnou formu už namítnout nelze (§ 582 odst. 2).
- U nájmu bytu nemá pronajímatel právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy (§ 2237). Pronajímatel, který nechal nájemce bydlet bez smlouvy, se ho proto nezbaví tvrzením, že nájem nikdy nevznikl. Bydlí-li navíc nájemce v bytě tři roky v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se smlouva za řádně uzavřenou (§ 2238).
- U pracovní smlouvy se po zahájení plnění nelze neplatnosti pro nedodržení formy dovolat (§ 20 zákoníku práce). Zaměstnance, který už do práce nastoupil, se zaměstnavatel nezbaví tvrzením, že smlouva nebyla

písemná.

Nemovitostí se tato omezení netýkají, protože požadavek písemné formy pro ně stojí v obecné části zákoníku (§ 560). Za pozemek zaplacený na ústní dohodu se vlastníkem nestanete. Nepodepíše-li prodávající dodatečně písemnou smlouvu, zbývá požadovat vrácení toho, oč se prodávající bezdůvodně obohatil (§ 2991).

Pozor i na změny smluv. Vyžaduje-li formu zákon, lze obsah smlouvy měnit jen v téže nebo přísnější formě. Vyžaduje-li ji jen dohoda stran, lze smlouvu měnit i jinak, pokud to dohoda nevylučuje (§ 564). Ústní dodatek k nájmu bytu tedy může být problém, ústní posunutí termínu u smlouvy o dílo zpravidla ne.

Stačí e-mail?

Písemná forma je zachována i při jednání elektronickými prostředky, které umožňují zachytit obsah a určit, kdo jedná (§ 562 odst. 1). K platnosti se ale vyžaduje i podpis (§ 561 odst. 1). Zda je podpisem jméno napsané na konci e-mailu, není jasné. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 29. 10. 2025, sp. zn. 23 Cdo 1204/2024, popsal, že soudy nižších stupňů rozhodují odlišně, zejména u smluv uzavíraných přes SMS, e-mail nebo WhatsApp (bod 49), a položil k tomu otázky Soudnímu dvoru EU. Rovnocenný účinek s vlastnoručním podpisem dává nařízení eIDAS výslovně jen kvalifikovanému elektronickému podpisu (čl. 25 odst. 2). Kde zákon písemnou formu vyžaduje, proto podepisujte vlastní rukou nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem.

Ústní smlouva platí, ale musíte ji dokázat

Ve sporu platí jednoduché pravidlo: kdo z dohody něco chce, musí označit důkazy k prokázání toho, co tvrdí (§ 120 odst. 1 občanského soudního řádu). Neoznačí-li je, vychází soud z důkazů, které byly provedeny (§ 120 odst. 2). Proč soudu nestačí, že „všichni přece vědí, jak to bylo“, vysvětluje článek Proč soud nezjistí, jak to bylo. Slabina ústní smlouvy je v tom, že se o ní dohadují dva lidé a každý si pamatuje něco jiného.

Zákon přitom nijak neomezuje, čím smlouvu dokazovat. Důkazem může být cokoli, čím lze zjistit stav věci (§ 125), a soud hodnotí každý důkaz zvlášť i všechny dohromady (§ 132). V kanceláři vídáme, že spor o ústní dohodu rozhodují typicky tyto stopy:

- **Korespondence.** E-maily, SMS, zprávy z WhatsAppu nebo Messengeru, ve kterých se mluví o ceně, termínu nebo rozsahu. Uchovejte je v původní podobě v zařízení a neupravujte je.
- **Plnění.** Platba převodem s popisem „záloha koupelna“, faktura, dodací list, předávací protokol. Zaplacená a přijatá záloha ukazuje, že se obě strany dohodly.
- **Svědci.** Člověk, který byl u dohody nebo u předání. Jak svědka navrhnout a co s ním smíte probrat, popisuje článek Svědek u soudu.
- **Pozdější chování druhé strany.** Částečné zaplacení, prosba o odklad nebo zpráva „doplatek pošlu příští týden“ často řekne víc než dlouhé vysvětlování u soudu.

Typická situace: majitel domu se s řemeslníkem ústně dohodne na rekonstrukci koupelny za 180 000 Kč a pošle mu převodem 50 000 Kč se zprávou „záloha koupelna“. Po dokončení řemeslník chce 240 000 Kč, protože „cena byla orientační“. Smlouva o dílo platí bez ohledu na papír. Spor se ale povede o to, na jaké ceně se strany dohodly,

a rozhodne ho to, co si napsaly, co zaplatily a kdo u toho byl. I kdyby šlo o nezávazný rozpočet, může řemeslník chtít víc jen o to, oč náklady nevyhnutelně převýšily rozpočet, a překročení musel oznámit bez zbytečného odkladu, jakmile se ukázalo (§ 2622 odst. 1 a 2). Ohlásí-li řemeslník při práci zvýšení o víc než 10 %, může objednatel bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit; zaplatí pak jen část ceny podle rozpočtu, která odpovídá provedené práci (§ 2622 odst. 3).

Jak ústní dohodu doložit dodatečně

Nejlevnější důkaz vzniká hned po dohodě. Pošlete ještě týž den e-mail nebo zprávu se shrnutím: kdo, co, za kolik a do kdy. Připojte větu „pokud to máte jinak, napište mi prosím obratem“ a požádejte o krátkou odpověď. Potvrzení obsahu smlouvy je stranám ponecháno na vůli (§ 1757 odst. 1) a mlčení nebo nečinnost samy o sobě přijetím nejsou (§ 1740 odst. 1). Odpověď „souhlasím“ má proto mnohem větší váhu než nezodpovězený e-mail.

Mezi podnikateli má potvrzení silnější účinek. Potvrdí-li jedna strana při podnikání obsah ústně uzavřené smlouvy v přesvědčení, že ho zachycuje věrně, platí smlouva s obsahem potvrzení i s odchylkami. Musí ale jít o odchylky nepodstatné, které by rozumný podnikatel ještě schválil, a druhá strana je nesmí odmítnout (§ 1757 odst. 2). Platí to i tehdy, když smlouvu uzavřela při podnikání jen jedna ze stran a obsah potvrdí ta druhá (§ 1757 odst. 3). Přijde-li vám takové potvrzení a něco v něm nesedí, odmítněte to hned a písemně.

Další možnosti:

- **Dodatečné sepsání.** Smlouvu, která vznikla ústně, můžete kdykoli sepsat a podepsat. Uveďte v ní skutečné datum podpisu a že potvrzuje dohodu z konkrétního dne. Smlouva se zpětným datem, která předstírá podpis v minulosti, se ve sporu může prozradit, třeba datem vytvoření souboru, a pak podkope věrohodnost i ostatních důkazů.
- **Uznání dluhu.** Dluží-li vám někdo z ústní dohody, požádejte ho o písemné uznání s důvodem a výší dluhu a s vlastnoručním podpisem (§ 2053). Zda stačí e-mail se jménem na konci, je právě otázka, kterou Nejvyšší soud ve sporu o uznání dluhu předložil Soudnímu dvoru EU. Uznání navíc prodlouží promlčecí lhůtu na deset let od uznání (§ 639).
- **Platby s popisem.** Platte převodem a do zprávy pro příjemce napište, za co platíte. Hotovost předávejte jen proti podepsanému potvrzení, například podle vzoru kvitance.
- **Zhojení formy.** U smluv, kde zákon písemnou formu vyžaduje, ústní dohodu co nejdřív dotáhněte podpisem obou stran. Do té doby se na ni nespoléhejte.

Po každé důležité ústní dohodě pošlete ještě týž den shrnutí e-mailem nebo zprávou a vyžádejte si odpověď.
Mlčení druhé strany souhlasem není.
Zálohy a doplatky posílejte převodem s popisem, za co platíte. Platba je často nejsilnější důkaz o tom, že smlouva vznikla a co obsahovala.
U nemovitosti, ručení, nájmu bytu, pracovní smlouvy a daru, který se neodevzdává hned, trvejte na podpisu vlastní rukou nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem. E-mail se jménem v patičce nemusí stačit.

Přehled

Otázka	Odpověď	Ustanovení
Platí ústní smlouva?	Ano, nevyžaduje-li formu zákon nebo dohoda stran	§ 559, § 1725 OZ
Převod nemovitosti	Písemně, projevy stran na téže listině	§ 560, § 561 odst. 2 OZ
Ručení	Ručitelské prohlášení jen písemně	§ 2018 odst. 2 OZ
Nájem bytu	Písemně; pronajímatel neplatnost pro nedostatek formy namítnout nemůže	§ 2237 OZ
Pracovní smlouva, DPP a DPČ	Písemně; po zahájení práce se neplatnosti pro formu nelze dovolat	§ 20, § 34 odst. 2, § 77 odst. 1 ZP
Chybí-li předepsaná forma	Neplatné, ledaže strany vadu zhojí; u formy sjednané stranami a u ručení, daru či nájmu bytu jen dokud se neplnilo	§ 582 OZ
Kdo smlouvu dokazuje	Ten, kdo z ní něco chce; důkazem může být cokoli	§ 120, § 125 o. s. ř.
Potvrzení mezi podnikateli	Platí i s nepodstatnými odchylkami, nejsou-li odmítnuty	§ 1757 odst. 2 OZ

Dohodli jste se ústně a druhá strana teď tvrdí něco jiného? Projdeme s vámi zprávy, platby a další stopy, řekneme, co z dohody lze dokázat, a připravíme výzvu nebo smlouvu, která dohodu dodatečně zachytí. Spory z neplněných smluv vedeme v rámci specializace na soudní spory. Napište nám.

Závěr

Ústní smlouva platí ve většině případů stejně jako podepsaná. Výjimkou jsou nemovitosti, ručení, nájem bytu, pracovní vztahy a několik dalších případů, kde zákon chce podpis a kde se vyplatí ho mít dřív, než pošlete peníze. Všude jinde rozhoduje to, co dokážete: zprávy, platby a lidé, kteří byli u toho. Krátký e-mail se shrnutím, odeslaný hned po schůzce, stojí pět minut a ve sporu může rozhodnout.

Prameny

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 441, § 546, § 559, § 560, § 561, § 562, § 564, § 582, § 639, § 716, § 1725, § 1740, § 1757, § 1758, § 2018, § 2053, § 2056, § 2057, § 2237, § 2238, § 2302, § 2622 a § 2991 (znění k 1. 1. 2026).
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, § 209 odst. 2.
- Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, § 20, § 34 a § 77 (znění k 1. 11. 2026).

- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 120, § 125 a § 132 (znění k 1. 11. 2026).
- Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 (eIDAS), čl. 25 odst. 2.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2025, sp. zn. 23 Cdo 1204/2024.

Tento článek má informativní charakter a nepředstavuje právní poradenství. Vychází z právního stavu ke dni publikace; zda a s jakým obsahem ústní smlouva vznikla, vždy záleží na důkazech v konkrétní věci.

„Ústní smlouva neplatí.“ A co doopravdy platí

Tým IUSTORIA · Publikováno 5. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/ustni-smlouva-plati/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.