



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra práva

## Bakalářská práce

### Kupní smlouva

Vypracovala: Jana Bláhová

Vedoucí práce: JUDr. PaedDr. Věra Švejdová

České Budějovice 2014

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana BLÁHOVÁ**  
Osobní číslo: **E11242**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Obchodní podnikání**  
Název tématu: **Kupní smlouva**  
Zadávací katedra: **Katedra práva**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

#### Cíl práce:

Cílem bakalářské práce bude pohled na kupní smlouvu jako celek a její komparace s kupní smlouvou v novém občanském zákoníku, který nabývá účinnosti k 1.1.2014.

#### Osnova:

1. Úvod, základní pojmy a krátký historický exkurz
2. Zákonná úprava, občanský a obchodní zákoník, řešení problému v novém občanském zákoníku
3. Vznik, části kupní smlouvy, podstatné a ostatní náležitosti, vedlejší ujednání, forma, práva a povinnosti stran, záruční doby, odlišnosti
4. Odpovědnost za porušení smlouvy, zánik smlouvy
5. Vybrat si konkrétní druh smlouvy, sestavit jí a popsat její části v souvislosti s praktickými zkušenostmi
6. Zhodnocení, návrhy, doporučení-závěr
7. Použitá literatura a případné přílohy

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**

Rozsah pracovní zprávy: **40-50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

**Občanský zákoník č.40/64 Sb., v aktualizovaném znění a též v porovnání s novým občanským zákoníkem účinným od 1. 1. 2014**

**Janků, M., a kol. Základy práva pro posluchače právnických fakult, 4. vydání Praha C.H.BECK 2010**

**Knappová, M.,Švestka,J., a kol. Občanské právo hmotné I.-III., 3. vydání Praha ASPI 2006**

**Kincl, J., Římské právo, Praha PNORAMA 1990**

**Internetové zdroje**

**Periodika zabývající se tématem**

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. PaedDr. Věra Švejdová**  
Katedra práva


Datum zadání bakalářské práce: **20. března 2013**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2014**

  
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentské 13 (26)  
370 05 České Budějovice

  
JUDr. Rudolf Hrubý  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 26. března 2013

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Kupní smlouva vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské/diplomové práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 22. 4. 2014

.....

Jana Bláhová

## Poděkování

Děkuji JUDr. PaedDr. Věře Švejdové, vedoucí bakalářské práce, za poskytnutí odborných rad a důležitých připomínek. Velké poděkování také patří Mgr. Petru Zíkovi za poskytnutí velmi cenných informací, které mi pomohly nejen při zpracování této práce.

# Obsah

<b>OBSAH</b>	<b>1</b>
<b>1 ÚVOD</b>	<b>3</b>
<b>2 LITERÁRNÍ REŠERŠE</b>	<b>5</b>
<b>2.1 HISTORIE KUPNÍ SMLOUVY</b>	<b>5</b>
2.1.1 KOUPEĚ A PRODEJ (EMPTIO – VENDITIO)	5
2.1.2 VŠEOBECNÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 946/1811	6
2.1.3 OBČANSKÝ ZÁKONÍK Č. 141/1950 SB.,	7
<b>2.2 PRÁVNÍ ÚPRAVA KUPNÍ SMLOUVY</b>	<b>8</b>
2.2.1 ZÁKON Č. 40/1964 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK	8
2.2.2 ZÁKON Č. 513/1991 SB., OBCHODNÍ ZÁKONÍK	8
2.2.3 ZÁKON Č. 89/2012 SB., NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK	9
<b>2.3 KUPNÍ SMLOUVA</b>	<b>11</b>
2.3.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA	11
2.3.2 VZNIK SMLUV	11
2.3.3 PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI KUPNÍ SMLOUVY	12
2.3.3.1 URČENÍ PŘEDMĚTU	13
2.3.3.2 ZÁVAZEK PRODÁVAJÍCÍHO ODEVZDAT PŘEDMĚT KOUPEĚ KUPUJÍCÍMU	13
2.3.3.3 ZÁVAZEK PRODÁVAJÍCÍHO PŘEVÉST VLASTNICKÉ PRÁVO NA KUPUJÍCÍHO	14
2.3.3.4 ZÁVAZEK KUPUJÍCÍHO PŘEVZÍT PŘEDMĚT KOUPEĚ	14
2.3.3.5 ZÁVAZEK KUPUJÍCÍHO ZAPLATIT KUPNÍ CENU	14
2.3.3.6 UJEDNÁNÍ O KUPNÍ CENĚ	14
2.3.4 FORMA KUPNÍ SMLOUVY	15
2.3.5 VEDLEJŠÍ UJEDNÁNÍ	16
2.3.5.1 PŘEDKUPNÍ PRÁVO	16
2.3.5.2 VÝHRADA VLASTNICTVÍ	16
2.3.5.3 PRÁVO ZPĚTNÉ KOUPEĚ	16
2.3.5.4 PRÁVO ZPĚTNÉHO PRODEJE	17
2.3.5.6 VÝHRADA LEPŠÍHO KUPCE	17
2.3.5.5 KOUPEĚ NA ZKOUŠKU	17
2.3.5.6 CENOVÁ DOLOŽKA	18
2.3.6 DRUHY ODPOVĚDNOSTNÍCH ZÁVAZKŮ	18
2.3.6.1 ODPOVĚDNOST ZA PRODLENÍ	18
2.3.6.2 ODPOVĚDNOST ZA VADY PŘEDMĚTU KOUPEĚ	19

2.3.8 ZÁRUKA ZA JAKOST	20
2.3.9 ZÁRUČNÍ DOBA	20
2.3.10 ZÁNÍK SMLOUVY	21
<b>2.4 KOMPARACE KUPNÍ SMLOUVY S NOVÝM OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM</b>	<b>22</b>
2.4.1 MOVITÉ A NEMOVITÉ VĚCI	22
2.4.2 KUPNÍ CENA	22
2.4.3 PRÁVA Z VADNÉHO PLNĚNÍ	23
2.4.3.1 PODSTATNÉ PORUŠENÍ SMLOUVY	23
2.4.3.2 NEPODSTATNÉ PORUŠENÍ SMLOUVY	23
2.4.4 ZÁKONNÁ ODPOVĚDNOST Z VAD	24
2.4.5 ZÁRUKA ZA JAKOST NEBOLI SMLUVNÍ ZÁRUKA	24
2.4.6 SMLUVNÍ POKUTA	25
2.4.7 OCHRANA DOBRÉ VÍRY NABYVATELE (KUPUJÍCÍHO)	25
<b>3 METODIKA</b>	<b>27</b>
<b>3.1 SESTAVENÍ A ANALÝZA KUPNÍ SMLOUVY NA NEMOVITOU VĚC</b>	<b>27</b>
3.1.1 HLAVIČKA KUPNÍ SMLOUVY	27
3.1.2 SMLUVNÍ STRANY	28
3.1.3 PŘEDMĚT SMLOUVY	30
3.1.4 KUPNÍ CENA A ÚHRADA NÁKLADŮ	31
3.1.5 VLASTNICKÉ PRÁVO	33
3.1.6 VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ A PŘECHOD VLASTNICKÉHO PRÁVA	39
3.1.7 ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ	40
3.1.8 DATUM, MÍSTO A PODPISY SMLUVNÍCH STRAN	41
3.1.9 SHRNUTÍ VZOROVÉ KUPNÍ SMLOUVY	42
<b>4 ZÁVĚR</b>	<b>43</b>
<b>I. SUMMARY</b>	<b>45</b>
<b>II. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY</b>	<b>47</b>
ODBORNÁ LITERATURA	47
INTERNETOVÉ ZDROJE	48
PRÁVNÍ PŘEDPISY	50
<b>III. SEZNAM PŘÍLOH</b>	<b>51</b>
<b>IV. PŘÍLOHY</b>	<b>52</b>

# 1 Úvod

Pro svoji bakalářskou práci jsem si vybrala téma z oblasti práva a tím je kupní smlouva. Hlavním důvodem ke zvolení tématu kupní smlouva bylo získání všeobecného přehledu o nejrozšířenější smlouvě v České republice. Dalším prvotním důvodem výběru bylo získání přehledu o nových změnách týkající se úpravy kupní smlouvy ke dni 1.1. 2014, kdy vyšel v účinnost nový občanský zákoník a následně také získání přehledu o změnách v soukromém právu.

Hlavním cílem mé práce je pohled na kupní smlouvu jako celek. Dalším následujícím cílem je komparace kupní smlouvy s novým občanským zákoníkem. Ve své práci se budu snažit vymežit a popsat nejvýznamnější rozdíly i momenty společné oběma úpravám. V praktické části bude podle vzoru sestavena kupní smlouva. Jednotlivé části, které vzorová smlouva kupní obsahuje, budou popsány a rozebrány v souvislosti s praktickými zkušenostmi. Součástí budou také vlastní připomínky, názory a doporučení.

Přínosem bakalářské práce nejen pro mě, ale i pro ostatní jedince zabývající se touto tematikou, bude získání nadhledu na pojem kupní smlouva a získání základních informací o nových změnách ve smlouvě kupní. Ve své bakalářské práci se budu snažit poukázat i na ostatní změny v soukromém právu.

Smlouva kupní je nejrozšířenější a nejpoužívanější druh smlouvy u nás. Kupní smlouva je uzavírána dnes a denně. Smlouvu můžeme uzavírat písemně i ústně. Pro některé typy kupní smlouvy je ovšem stanovena striktní písemná forma (např. kupní smlouva, jejímž předmětem je převod nemovitostí). Všeobecně je doporučováno uzavírat smlouvu vždy písemně. Je to způsob jak předejít určitým problémům. V nejhorším případě to vždy může být doklad a důkaz v náš prospěch.

Kupní smlouva je typ smlouvy, se kterou se setkává převážná část lidí. Používá se, jak v běžném soukromém životě, tak také v podnikatelském světě. Myslím si, že každý člověk by s určitými základy měl tuto smlouvu ovládat. Tím že člověk bude znát svá práva a povinnosti související s kupní smlouvou, je velká šance se vyhnout chybám a následným dopadům.

Téma je z oblasti práva, kde podle mého názoru není důležité uvedení a stanovení konkrétních hypotéz.



Práce bude rozdělena do teoretické a praktické části. První teoretická část bude obsahovat krátký historický přehled vývoje kupní smlouvy, právní úpravu, dále se také pokusím o ucelený přehled kupní smlouvy a o vymezení podstatných a vedlejších ujednání. V teoretické části bude vymezena i kapitola zabývající se srovnáním úpravy kupní smlouvy se změnami v novém občanském zákoníku. Ve druhé praktické části bude sestavena vzorová smlouva. Budou zde popsány a rozebírány jednotlivé části kupní smlouvy, které by smlouva měla obsahovat. Rozbor bude také obsahovat vlastní doporučení a komentáře.

Vzhledem k aktuálnímu tématu budou v práci často použity internetové zdroje.

## **2 Literární rešerše**

### **2.1 Historie kupní smlouvy**

Můžeme charakterizovat, že každým návrhem či přijetím na uzavření kupní smlouvy je určitý projev vůle. Podle římského práva jsou projevy vůle formální nebo bezforemné (volné). U projevu formálního bylo nutné dodržovat zákonem nebo obyčejem stanovenou formu. Staří Římané měli ve velké oblibě formální projevy, zatím co volné právní jednání bylo v římském právu málem výjimkou. Mohli bychom říci, že dokonale neformální byly právě běžně používané smlouvy denního života, tzv. kontrakty konsensuální (trhová smlouva, pacht – nájem, smlouva o dílo, námezdní). Právě trhová smlouva či smlouva o koupi a prodeji je předchůdce smlouvy kupní. (Kincl & Urfus, 1990)

Kontrakty konsensuální patří pravděpodobně k historicky nejmladším smlouvám, svůj název odvozují z latinského termínu „consensus“ – vzájemný souhlas, shoda vůle. „Consensus“ je řazen mezi jediný podstatný rys formy vzniku smluv. U těchto daných smluv stačí shodná vůle stran a smlouva je hotova. Konsensuální kontrakty se objevily již ve 2. století př. n. l. Konsensuální smlouva je perfektní pouhou dohodou, zejména u smlouvy o koupi a prodeji bývalo zvykem dávat tomuto vnitřnímu ději zevní výraz zřizováním závdavku. (Kincl & Urfus, 1990)

Smlouva je perfektní v takovém případě, kdy dojde ke shodě vůle obou stran. (Kincl & Urfus, 1990)

V Římě se proto ujal z řeckého práva tzv. závdavek neboli arrha. Na znamení dohody, převážně u smlouvy trhové, poskytoval jeden kontrahent druhému nějakou drobnou nezastupitelnou věc, zejména movitou věc. V případě, že došlo ke splnění závazku, závdavek byl vyúčtován. Závdavek sloužil k potvrzení či jako důkaz o uzavření smlouvy, nebyl ovšem součástí smlouvy. (Kincl & Urfus, 1990)

#### **2.1.1 Koupě a prodej (emptio – venditio)**

Či smlouva trhová je smlouva sloužící k výměně věci za peníze. V Římě byla předchůdcem trhové smlouvy směna, která prošla dlouhým složitým vývojem. (Kincl & Urfus, 1990)

Při směně docházelo k výměně předmětu za jiný předmět, zatím co u smlouvy tržové později docházelo už k výměně předmětu za peníze. (Malý, Sivák, Kindl & Horák)

Na směnu byla navázána smlouva tržová. (Kincl & Urfus, 1990)

Předmětem trhu vždy mohla být jakákoli věc, hmotná či nehmotná, zkažená i bezvadná, i ta, která již je, tak i ta, která teprve vznikne. Pokud mluvíme o věci, která ještě není, jedná se o koupi věci budoucí. Cena musela být stanovena v penězích. Podle římského práva cena nemusela odpovídat hodnotě prodávané věci, i když podle právního pravidla zní, že cena má být spravedlivá. Až v justiniánském právu se objevilo, že cena by měla odpovídat hodnotě. (Kincl & Urfus, 1990)

Mezi kupcovy povinnosti patřilo zaplacení tržové ceny a souvisejících nákladů a převzetí koupené věci. Povinnosti vyplývající pro prodávatele byly dvojího druhu. Odpovídal za právní vady a vady faktické. „*Prodatel musel především převést předmět trhu do držby kupce, a to s takovými účinky, aby kupec držel nerušeně a trvale*“. U smlouvy tržové nemuselo docházet k převodu vlastnictví, stačilo mít jistotu, že se nenajde nikdo, kdo by mu věc odebral, ani kdo by si k věci připisoval nějaké věcné právo, o kterém by kupec od druhé strany nevěděl. (Kincl & Urfus, 1990)

Ke smlouvě tržové byly připojovány často vedlejší úmluvy. Tyto úmluvy jsou známé i v moderním právním řádu. Například už v té době používali předkupní právo či koupě na zkoušku. (Kincl & Urfus, 1990)

### **2.1.2 Všeobecný občanský zákoník č. 946/1811**

Dále se tržová smlouva a její úprava řídila podle všeobecného zákoníku občanského z roku 1811. (Hons, 2012)

Smlouva tržová byla charakterizována tím, že se přenechávala věc jiné osobě za peníze a při odevzdání předmětu koupě docházelo k nabytí vlastnického práva. Právní úprava tržové smlouvy byla definována v § 1054 – 1089. (Hons, 2012)

Tento právní předpis zavedl jednotné soukromé právo, přičemž jeho koncepce vycházela z římského práva, přirozenoprávního myšlení a filozofického hlediska. Všeobecný občanský zákoník patřil k rozsáhlému legislativnímu dílu, který obsahoval tři části, 38 hlav a 1502 paragrafů. Zákoník byl považován za velmi významné

právnícké dílo. Všeobecný občanský zákoník po dobu své účinnosti prodělal určité dílčí novely. (Dvořák et al., 2013)

### **2.1.3 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.,**

Všeobecný občanský zákoník zde působil od roku 1811 téměř do konce roku 1950, kdy byl zrušen a nově se základním předpisem práva občanského stal zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník a byl účinný od 1. ledna 1951. (Dvořák et al., 2013)

Nový právní předpis přinesl zásadní změny v občanském právu a to zejména kvůli vlivu sovětského práva. Zásadní změny nastaly v právu vlastnickém a právu závazkovém. (Dvořák et al., 2013)

Kupní smlouva i přesto, že spadá do závazkového práva, nepřinesla výrazné změny. Jednou ze změn ovšem bylo nové ustanovení týkající se nákladů při prodlení kupujícího a nákladů vznikající při odevzdání věci. (Hons, 2012)

Je důležité připomenout, že občanský zákoník z roku 1950 neměl dlouhou působnost, neboť v roce 1960 byla přijata nová Československá ústava, která výrazným způsobem ovlivnila soukromé právo. Nově tak došlo ke kodifikaci občanského zákoníku a vznikl zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník s účinností 1. dubna 1964. Po poměrně krátké době se začaly projevovat určité nedostatky, proto bylo potřeba provést rozsáhlejší změny v občanskoprávním životě. Zákoník byl několikrát novelizován. A v návaznosti na to, začala být připravována rekodifikace soukromého práva. Výsledkem této rekodifikace byl nový občanský zákoník č. 89/2012. (Dvořák et al., 2013).

O úpravě kupní smlouvy podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a dle nového občanského zákoníku si více povíme v následující kapitole.

## 2.2 Právní úprava kupní smlouvy

Kupní smlouva do konce roku 2013 byla upravována dvěma právními předpisy. Řídila se zákonem č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník (dále též „obchodní zákoník“ nebo „ObchZ“) a zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník (dále též „občanský zákoník“ nebo „ObčZ“). Od 1. ledna 2014 přišel v účinnosti nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., (nebo také „NOZ“) a výše uvedené dva právní předpisy upravující kupní smlouvu byly zrušeny.

### 2.2.1 Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

Občanský zákoník je jedním z nejvýznamnějších a nejpoužívanějších kodexů v České Republice. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který se neustále během několika desítek let novelizoval, obsahoval v závěru své působnosti necelých 1000 paragrafů.

Občanské právo má mnoho odvětví, na které působí. My se ale zaměříme pouze na úpravu kupní smlouvy. Podle zákona č. 40/1964 Sb., byla kupní smlouva charakterizována následovně: „*§ 588 Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu*“.

Kupní smlouvu podle tohoto zákoníku byla uzavírána převážně mezi fyzickými osobami nepodnikateli. Právnícké osoby se řídily Obchodním zákoníkem č.513/1991 Sb., V současné době se fyzické i právnícké osoby v úpravě kupní smlouvy řídí novým občanským zákoníkem č.89/2012 Sb.,

### 2.2.2 Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

„*Obchodní právo představovalo lex specialis k právu občanskému.*“ Občanské právo je základním právem (*lex generalis*), na kterém bylo postaveno právě obchodní právo. Obchodní právo představovalo soubor speciálních norem stanovující odlišnosti v právním statutu obchodníků a obchodů od základního ustanovení občanského zákoníku. (Janků et al., 2010)

Podle obchodního zákoníku se vždy řídili podnikatelé, zatím co nepodnikatelé se převážně řídili občanským zákoníkem. Pokud se samy dobrovolně nerozhodly řídit

obchodním zákoníkem. Janků et al. (2010) tvrdil, že pokud obchodní zákoník neupravoval nějaké otázky související s majetkovými vztahy podnikatelů, byla otázka řešena podle ustanovení občanského práva, zvláště občanského zákoníku.

Kupní smlouva neměla charakter obchodní, pokud předmětem byla nemovitost, a to ani tehdy, kdy ji uzavírali podnikatelé. Nemovitost prodávaná v rámci podniku, se řídila úpravou smlouvy o prodeji podniku, jež byla obsažena v obchodním zákoníku, a to i v případě, že její stranou byl nepodnikatel. (Knappová et al., 2002b)

Podle obchodního zákoníku byla kupní smlouva definována tímto způsobem: „§ 409 odst. 1 *Kupní smlouvou se prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu*“.

### **2.2.3 Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník**

Zákon č. 89/2012 Sb., je nový právní předpis, který nahrazuje zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Nový právní předpis vešel v účinnost 1. ledna 2014.

Hlavní myšlenkou nového právního předpisu bylo upravit veškeré soukromoprávní vztahy do jednoho kodexu. Snahou bylo také upravit nebo zpřesnit pravidla, které bývalé soukromé právo neřešilo, případně je upravovalo velmi stroze. („Moderní úprava tradičního a vyzkoušeného“, n.d.)

Nový zákoník klade důraz na naše svobodné právní tradice, principy a standardy soukromého práva v Evropě. Nový kodex se ovšem zároveň snaží přizpůsobit našim moderním požadavkům. („Moderní úprava tradičního a vyzkoušeného“, n.d.)

A co všechno v novém občanském zákoníku najdeme? NOZ obsahuje 3 081 paragrafů, které jsou rozděleny do 5 částí: Obecná část, Rodinné právo, Absolutní majetková práva, Relativní majetková práva a Ustanovení společná, přechodná a závěrečná. („Zákon pro život, zákon inspirovaný životem“, n.d.)

V obecné části jsou vymezeny jednotlivé základní pojmy, se kterými nadále text občanského zákoníku pracuje. Rodinné právo v sobě zahrnuje dřívější zákon o rodině. Upravuje vztahy mezi příbuznými, vztahy mezi rodiči a dětmi a také manželství. Třetí část Absolutní majetková práva obsahují vlastnictví, práva k cizím věcem a oblast dědění. Relativní majetková práva jsou nejrozsáhlejší. Obsahuje různé druhy smluv a

závazků. Poslední část se zejména zabývá tím, které dřívější zákony byly novým zákonem zrušeny. („Zákon pro život, zákon inspirovaný životem“, n.d.)

Nový občanský zákoník přinesl ve smluvním ujednání určité změn. Asi tou nejvýraznější je odstranění tzv. „dvojkolejně“ úpravy, která přinášela mnohé problémy. (Ševčík, Kincl, Wellech & Pšenko, 2013) Při sepisování kupní smlouvy se každá osoba vždy musí řídit tímto kodexem.

Kupní smlouva podle NOZ je charakterizována těmito slovy: „*§ 2079 odst. 1 Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu*“. Dále uvádí „*§ 2079 odst. 2 Nevyplyne-li ze smlouvy nebo zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně*“.

Podle mého názoru je občanský zákoník nejdůležitějším kodexem, který by měl být detailně propracován, neboť se jedná o občana.

*„Ustanovení občanského zákoníku provázejí člověka po celý život.“*

(Jaromír Sedláček, Masarykova univerzita v Brně, 30 léta 20. stol.) („Zákon pro život, zákon inspirovaný životem“, n.d.)

Součástí nového občanského zákoníku je také doprovodná legislativa. Doprovodná legislativa zahrnuje zákon o zvláštních řízeních soudních, novela občanského soudního řízení, novela insolvenčního zákona a zákona o insolvenčních správcích, zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a doprovodný zákon k novému občanskému zákoníku, který novelizuje 71 zákonů vyplývajících z rekonstrukce soukromého práva. Tato doprovodná legislativa vstoupila v platnost v září 2013 a účinnost nabyla 1. ledna 2014. („Doprovodná legislativa k NOZ již vstoupila v platnost“, 2013)

## 2.3 Kupní smlouva

### 2.3.1 Základní charakteristika

Abychom se mohli zabývat problematikou kupní smlouvy, je důležité si nejdříve objasnit pojem a charakter kupní smlouvy. Lidé si často nemusejí ani neuvědomovat, že uzavírají kupní smlouvu.

Kupní smlouva určuje, že jeden účastník (prodávající) je zavázán odevzdat druhému účastníkovi (kupujícímu) předmět koupě a tento je zavázán předmět koupě převzít a zaplatit za něj kupní cenu. Nezbytným znakem kupní smlouvy je předmět koupě a kupní cena. (Fiala, Adámková, Hurdík, & Korecká, 2002)

### 2.3.2 Vznik smluv

Kupní smlouva je charakterizována závazkovým vztahem. Závazkový právní vztah patří mezi dvoustranný právní vztah, kdy jedné straně tedy věřiteli vzniká právo na plnění (pohledávku) od dlužníka a druhé straně či dlužníkovi vzniká povinnost plnit dluh. Janků et al., (2010) uvádí, že závazky mohou vznikat:

- a) „z právních úkonů (ze smluv)
- b) z porušení právních povinností
- c) z rozhodnutí státního orgánu
- d) z jiných skutečností uvedených“ (Janků et al., 2010)

Konkrétně se budu zabývat vztahem, který vzniká z právních úkonů, zejména tedy ze smluv.

Prvním krokem k uzavření smlouvy, tedy i kupní smlouvy je návrh. Navrhovatel druhé straně předkládá svou představu o podmínkách jejich smluvního vztahu. Z návrhu musí být patrné, že navrhovatel má v úmyslu zavázat se, tedy uzavřít smlouvu, kterou pak bude vázán. U návrhu není stanovena povinně písemná forma, musí ovšem obsahovat podstatné náležitosti, které musí být obsaženy u jednotlivých smluvních typů v jejich základním ustanovení tak, aby jej šlo bez dalšího přijmout. (Ševčík et al., 2013)

Druhým krokem je přijetí návrhu, ten je potřebný k platnému uzavření smlouvy. K okamžiku, kdy je přijetí návrhu doručeno navrhovateli, je smlouva uzavřena. (Janků et al., 2010)



NOZ upravuje, že mlčení ani nečinnost nesmějí být samy o sobě přijetím návrhu. (Ševčík et al, 2013)

V případě že, je návrh určen více osobám a z obsahu také vyplývá, že se mají stát stranou smlouvy společně, pak každá z těchto osob musí návrh přijmout. (Ševčík et al., 2013)

Návrh ani přijetí návrhu nemusí mít písemnou formu. Písemná forma se vyžaduje pouze při převodu nemovitostí a věcných práv k nim či v případě, kdy o to jedna ze smluvních stran žádá. (Ševčík et al., 2013)

Můžeme si zde uvést jednoduchý příklad na návrh k uzavření kupní smlouvy: *„Pan Podnikavý jde večer do pivnice Na Růžku, usadí se a ukáže číšníkovi vztyčený palec. Číšník na něj kývne a za chvíli mu přinese orosený půllitr. Vztyčený palec lze chápat jako návrh na uzavření smlouvy kupní a pokývnutí číšníka lze brát za přijetí návrhu.“* (Ševčík et al., 2013)

### 2.3.3 Podstatné náležitosti kupní smlouvy

Když jsme si všeobecně vysvětlili, jak smlouva vzniká, a uvedli konkrétní příklad na návrh u kupní smlouvy, měli bychom si dále jasně objasnit, jak kupní smlouvu poznáme a co musí obsahovat.

Aby se mohlo tvrdit, že jde o platnou kupní smlouvu, musí obsahovat tzv. podstatné náležitosti. Mezi podstatné náležitosti kupní smlouvy řadíme:

- *„určení předmětu koupě,*
- *závazek prodávajícího odevzdat předmět koupě kupujícímu,*
- *závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě,*
- *závazek kupujícího převzít předmět koupě,*
- *závazek kupujícího zaplatit kupní cenu,*
- *ujednání o kupní ceně.“* (Ševčík et al., 2013)

Vedle podstatných náležitostí obsahuje kupní smlouva ve většině případů i mnoho dalších vedlejších ujednání.

### **2.3.3.1 Určení předmětu**

Je označována věc, která má být prodávajícím odevzdána kupujícímu. Předmětem kupní smlouvy mohou být věci movité či věci nemovité. (Knappová et al., 2002b)

Jak u věcí movitých i nemovitých musí dojít k přesnému, nezaměnitelnému označení předmětu kupní smlouvy. U věcí movitých se doporučuje označení, která jsou nezaměnitelná, jako je například výrobní číslo. U věcí nemovitých by mělo platit, že jsou označovány v souladu s platnými zákony, které upravují vedení veřejného rejstříku, tedy převážně katastru nemovitostí. (Ševčík et al., 2013)

U některých typů zboží je třeba si také sjednat konkrétní množství, příslušenství, jakost nebo provedení. (Ševčík et al., 2013)

Kupní smlouvu bez této podstatné náležitosti by nemělo smysl uzavírat, neboť kupní smlouva bez určitého určení jejího předmětu by byla kupní smlouvou neplatnou. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Předmětem kupní smlouvy nemohou být tuzemské peníze, ovšem cizí měna může být jejím předmětem. Předmětem kupní smlouvy mohou být věci určené individuálně, druhově hromadně či úhrnně. Hromadnou věcí se pak rozumí např.: soustava klíčů, stádo zvířat. Při úhrnném určení věcí se prodává věc, jak stojí a leží. Dále se pak blíže neurčuje druh, množství a jiné. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

### **2.3.3.2 Závazek prodávajícího odevzdat předmět koupě kupujícímu**

K základní povinnosti prodávajícího nutně patří odevzdání věci ve stanovené době uvedené ve smlouvě; pokud stanovena není, tak bez zbytečného odkladu po vyznání a na sjednaném místě. Mezi další povinnost této strany patří, že při sjednávání smlouvy upozorní na vady věci, o kterých ví. (Janků et al., 2010)

Prodávající nese náklady, které jsou spojeny s odevzdáním věci na domluveném místě. (Ševčík et al., 2013)

Má-li prodávající plnit odesláním, nastanou účinky odevzdání věci kupujícímu jejím předání dopravci. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

### **2.3.3.3 Závazek prodávajícího převést vlastnické právo na kupujícího**

V okamžiku, kdy dojde k předání věci kupujícímu je současně i okamžikem převodu vlastnického práva. S tímto okamžikem na kupujícího přechází i nebezpečí nahodilé zkázy či nahodilého zhoršení předmětu koupě. (Janků et al., 2010)

Vlastnické právo u věci movité přechází předáním věci. U nemovitosti k nabytí vlastnického práva dochází až při zápisu do katastru nemovitostí. Svůj závazek prodávající splní tím, že podepíše návrh na vklad do katastru nemovitostí či k této činnosti zmocní druhou stranu. (Ševčík et al., 2013)

### **2.3.3.4 Závazek kupujícího převzít předmět koupě**

Prvotní povinností je řádně nabídnuté plnění převzít. V situaci, kdy tak není učiněno, dostává se kupující do prodlení. Prodávající má možnost věc uschovat na náklady kupujícího. Prodávající se také naskytuje příležitost předmět koupě prodat, ale to za podmínky, že na to byl kupujícího upozorněn. Jde-li o věc podléhající rychlé zkáze, podmínka neplatí. (Janků et al., 2010)

### **2.3.3.5 Závazek kupujícího zaplatit kupní cenu**

Základní povinností kupujícího je závazek zaplatit kupní cenu. U této povinnosti je podstatná náležitost splněna pouhým konstatováním, že je smlouva uzavřena úplatně. (Ševčík et al., 2013)

### **2.3.3.6 Ujednání o kupní ceně**

Kupní cenu lze vyjednat dvěma způsoby. Prvním z nich je vyjádření konkrétní částky a druhým způsobem je sjednání dodatečného určení kupní ceny. Vyjádření konkrétní částky nepřináší v praxi žádné komplikace. Ve staré úpravě občanského zákoníku bylo nutné cenu sjednávat v souladu se zákonem o cenách. V současné době toto sjednání není nutné, je součástí prováděcích zákonů k novému občanskému zákoníku. Tato povinnost přetrvávala ve starém občanském zákoníku pro ochranu osob před podvodníky. NOZ nastavuje smlouvy, tak aby vyhovovaly oběma smluvním

stranám. Nová úprava ovšem nereaguje na výkyvy, je proto výhodné u vyšší kupní ceny použít druhý způsob. (Ševčík et al., 2013)

Můžeme si uvést jednoduchý příklad: „*Pan Chytrý uzavřel se stavební firmou kupní smlouvu na bazénový filtr. Součástí této smlouvy bylo ujednání o kupní ceně, které stanovilo přesnou cenu. I v případě, že by se stavební firmě nepodařilo tento bazénový filtr sehnat za běžnou cenu, ale za cenu vyšší, než je cena uvedená ve smlouvě, musejí jej panu Chytrému prodat za původní cenu, a to se ztratou.*“ (Ševčík et al., 2013)

Mezi druhý způsob tedy sjednání dodatečného určení kupní ceny může být provedeno nákladovým či katalogovým způsobem nebo stanovení kupní ceny prostřednictvím třetí osoby, např. pomocí soudního znalce. (Ševčík et al., 2013)

Nákladový způsob znamená, že sečteme veškeré náklady prodávajícího na suroviny a materiál, které jsou potřeba k výrobě daného produktu. K nákladům je pak také přidána jeho marže. (Ševčík et al., 2013)

Katalogový způsob stanovuje cenu podle ceníku. Ceník je možné pravidelně měnit jednou ze smluvních stran. (Ševčík et al., 2013)

Poslední způsob, kde cenu stanovuje třetí osoba, se také nazývá tzv. cenová arbitráž. Třetí osoba určí cenu namísto smluvních stran. (Ševčík et al., 2013)

Zde máme uvedeno, že ujednání kupní ceny je podstatná náležitost kupní smlouvy. Ovšem s novým občanským zákoníkem u této náležitosti přichází změna. Více o ní si řekneme v kapitole 2.4 Komparace kupní smlouvy s novým občanským zákoníkem.

#### **2.3.4 Forma kupní smlouvy**

Kupní smlouva může být uzavřena dvěma způsoby. A to buď písemná, nebo ústní. U kupní smlouvy není ze zákona povinně stanovena písemná forma. „*Výjimkou je případ prodeje nemovitosti. U převodu nemovitostí je písemná forma vyžadována. Písemná forma je zde nutná zejména s ohledem předkládání smlouvy katastrálnímu úřadu za účelem zápisu převodu vlastnictví do katastru nemovitostí. I zde však platí, že vedlejší ujednání, u nichž zákon nestanoví jejich zápis do veřejného seznamu, mohou být pouze ústní.*“ (Ševčík et al., 2013)

### 2.3.5 Vedlejší ujednání

Podle Janků et al. (2010) mezi významné vedlejší úmluvy můžeme zařadit:

- „*předkupní právo*,
- *výhrada vlastnictví*,
- *právo zpětné koupě*,
- *právo zpětného prodeje*
- *a také výhrada lepšího kupce.*“

Nový občanský zákoník ujednání rozšiřuje a doplňuje je z obchodního zákoníku o následující:

- „*Koupě na zkoušku*
- *Cenová doložka*
- *Jiná vedlejší ujednání*“ („Kupní smlouva“, n.d.)

#### 2.3.5.1 Předkupní právo

Dohoda smluvních stran o tom, že kupující nabídne prodávajícímu přednostně věc ke koupi v případě, že by ji chtěl prodat. (Janků et al., 2010)

Uvedené právo nalezneme většinou u smluv o převodu nemovitosti. (Ševčík et al., 2013)

#### 2.3.5.2 Výhrada vlastnictví

Tímto ujednáním si prodávající do určité míry zajišťuje, že mu bude uhrazena kupní cena. Kupující se stane vlastníkem dané věci až úplným zaplacením ceny kupní. (Ševčík et al., 2013)

#### 2.3.5.3 Právo zpětné koupě

Písemná dohoda smluvních stran, že prodávající má právo požadovat vrácení věci do určité doby po koupi, jestliže vrátí kupujícímu zaplacenou cenu. (Janků et al., 2010)

Toto ujednání se liší od předkupního práva tím, že prodávající rozhoduje o tom, kdy toto právo bude vykonáno. „*Podle předkupního práva vzniká právo na zpětnou*

*koupi, jen když se kupujícím rozhodne věc prodat, popř. zcizit způsobem, pro který bylo předkupní právo sjednáno. Kromě toho při právu zpětné koupě vzniká kupujícím povinnost vrátit věc, jestliže mu prodávající zaplatí kupní cenu, za níž byla věc koupena.*“ (Knappová et al., 2002b)

V důsledku zpětné koupě vzniká situace, kdy má kupující práva prodávajícího a naopak, kdy prodávající má práva kupujícího. (Knappová et al., 2002b)

#### **2.3.5.4 Právo zpětného prodeje**

Z ujednání zpětného prodeje vzniká právo kupujícího prodat koupenou věc zpět prodávajícímu. U práva zpětného prodeje by měly platit stejné podmínky, jako za kterých kupující věc koupil. Výhrada zpětného prodeje není upravena v zákoně, a proto v případě některých otázek, se bude řídit podmínkami, které upravují právo zpětné koupě. (Knappová et al., 2002b)

Právo zpětného prodeje není více rozvedena ani v novém občanském zákoníku. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

#### **2.3.5.6 Výhrada lepšího kupce**

V tomto ujednání, má prodávající určitou lhůtu k tomu, aby objevil lepšího kupce. Lhůta u movité věci je tři dny a u nemovité věci to činí jeden rok od uzavření kupní smlouvy. O lepším kupci rozhoduje prodávající a jedná se čistě jen o jeho posouzení. Nezáleží zde na výši nabízené ceny. (Ševčík et al., 2013)

#### **2.3.5.5 Koupě na zkoušku**

Zakoupíme-li věc na zkoušku, kupujeme si věc s podmínkou, že věc ve zkušební době schválíme. (Ševčík et al., 2013)

V NOZ „§ 2150 odst. 2 *Neujednají-li si strany zkušební lhůtu, činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. Plyne-li však z jednání o uzavření smlouvy, že věc má být prohlédnuta nebo vyzkoušena po odevzdání, běží zkušební doba ode dne odevzdání.*“

### 2.3.5.6 Cenová doložka

V případě, že si smluvní strany sjednají cenovou doložku, musí se upravit kupní cena dodatečně s přihlédnutím k výrobním nákladům. *„Neurčí-li se, které náklady jsou rozhodné, mění se kupní cena v poměru k cenovým změnám hlavních surovin potřebných k vyrobění věci. Jestliže si strany neurčí, která doba rozhoduje pro posouzení cenových změn, přihlédne se k cenám v době uzavření smlouvy a v době, kdy měl prodávající věc dodat. Platí, že práva a povinnosti stran z cenové doložky zaniknou, neuplatní-li oprávněná strana svá práva u druhé strany bez zbytečného odkladu po dodání věci.“* (Lašmanský & Holec, 2013)

Vždy záleží na smluvních stranách, které vedlejší ujednání si sjednají.

### 2.3.6 Druhy odpovědnostních závazků

Vznikají smluvní straně jako důsledek porušení nějaké právní povinnosti vyplývající pro ně ze zákona, smlouvy či z jiné právní skutečnosti. (Janků et al., 2010)

Já se zde budu zabývat odpovědností za prodlení a odpovědností za vady předmětu koupě.

#### 2.3.6.1 Odpovědnost za prodlení

Odpovědnost za prodlení znamená, že prodávající nesplní svůj závazek odevzdat předmět koupě a převést na kupujícího vlastnické právo včas a řádně. Prodávající nesplní závazek včas, tehdy pokud v místě plnění neodevzdá předmět koupě ve stanovené době uvedené ve smlouvě. *„Prodlení nastává dnem následujícím po splatnosti závazku a trvá až do doby pozdního odevzdání předmětu koupě“*. Při prodlení prodávajícího vznikají kupujícímu další práva, mezi něž patří právo na náhradu škodu a možnost odstoupit od smlouvy. Kupující může odstoupit od smlouvy, jestliže prodávající, který je v prodlení, neodevzdá věc ani v dodatečně přiměřené lhůtě či v dodatečně přiměřené lhůtě nepřevede na kupujícího vlastnická práva k předmětu koupě. Závazek není ze strany prodávajícího splněn řádně v případě, má-li předmět koupě vady faktické či právní (viz. Následující kapitola odpovědnost za vady předmětu koupě). (Knappová et al. 2002b)

Odpovědnost za prodlení ze strany kupujícího může nastat v případě, že nezaplatí kupní cenu. V této situaci může prodávající požadovat vedle ceny kupní i úroky z prodlení. Úroky z prodlení jsou stanoveny na dvojnásobek diskontní sazby podle České národní banky. (Knappová et al., 2002b)

Výši úroku z prodlení podle nového občanského zákoníku je také možné sjednat smluvně. Výši úroku nesmí být stanovena vůči druhé straně stanovena nespravedlivě. (Ševčík et al., 2013)

### **2.3.6.2 Odpovědnost za vady předmětu koupě**

U odpovědnosti za vady je důležité rozlišovat vady faktické a vady právní. Nejdříve si tedy něco povíme o vadách faktických. Vady faktické stanovení jakost neboli vlastností, které by daná věc měla mít. Není-li kvalita věci stanovena ve smlouvě, určuje zákon, aby daná věc obsahovala vlastnosti obvyklé a bylo možno ji použít podle povahy. Rozhodující pro odpovědnost za vady je doba převzetí předmětu kupujícím. V této době přechází nebezpečí škody na kupujícího. (Knappová et al., 2002b)

Hlavním hlediskem pro určení práv kupujícího bylo vždy určení vady odstranitelné či neodstranitelné. Podle NOZ je toto hledisko nahrazeno kritériem intenzity, jakou vadnost plnění porušuje smlouvu. (Gürlich, 2013).

Kritérium intenzity budeme dále rozebírat v kapitole komparace kupní smlouvy s novým občanským zákoníkem. Zde si povíme základní charakteristiku o odstranitelné a neodstranitelné vadě.

Pokud kupující zjistil faktické vady, bylo třeba rozlišovat vadu odstranitelnou či vadu neodstranitelnou. Jednalo se o odstranitelnou vadu, kupující měl právo žádat, aby byla vada bezplatně, včas a řádně odstraněna. Prodávající musel vadu bez zbytečného odkladu odstranit nebo měl možnost vyměnit vadnou věc za bezvadnou. (Fiala et al., 2002)

V případě že se jednalo o neodstranitelnou věc, která i přesto nadále umožňovala, aby věc byla řádně užívána, měl kupující právo na přiměřenou cenu. Avšak jednalo se o neodstranitelnou věc, která bránila tomu, aby věc mohla být řádně používána jako věc bez vady, kupující měl právo na výměnu věci nebo právo na



odstoupení od smlouvy. „*Tatáž práva měl kupující i tehdy, jestliže se vyskytnuly vady, které byly považované za rovnocenné vadě neodstranitelné, tj. šlo sice o vady odstranitelné, jestliže však kupující nemohl pro opětovné vyskytnutí vady po opravě nebo pro větší vad věc rádně užívat* (Fiala et al., 2002)

Právní vady znamenají, že prodávající nepřevede na kupujícího vlastnické právo k věci či předmět koupě je zatížen právy jiných osob. Jestliže prodávající nesplní tyto podmínky ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kupující má právo odstoupit od smlouvy. (Knappová et al., 2002b)

### **2.3.8 Záruka za jakost**

NOZ charakterizuje záruku za jakost tímto způsobem „*§ 2113 Zárukou za jakost se prodávající zavazuje, že věc bude po určitou dobu způsobilá k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová obvyklé vlastnosti. Tyto účinky má i uvedení záruční doby nebo doby použitelnosti věci na obalu nebo v reklamě. Záruka může být poskytnuta i na jednotlivou součást věci*“

V případě, že kupující zjistí vady, má ze zákona tzv. notifikační povinnost, tj. povinnost oznámit tyto vady prodávajícímu bez zbytečného odkladu. Kupující by měl vady nahlásit nejpozději do šesti měsíců, vady u krmiv do tří týdnů, vady zvířat do šesti týdnů, a pokud se jedná o potravinářské zboží zde jen osm dní po převzetí. U oznámení vad, na které se je vztahena záruka, je rozhodující záruční doba. Pokud kupující neoznámí druhé straně vady takto včas, nároky kupujícího z těchto vad zanikají. (Knappová, Švestka et al., 2002b)

### **2.3.9 Záruční doba**

Převážně každý člověk zná nebo se alespoň setkal s pojmem záruční doba na dva roky.

Tato zákonná záruční doba se vztahuje pouze na spotřební zboží. Dále se vztahuje pouze na vztahy mezi podnikatelem a spotřebitelem. Záruka se nevztahuje na zboží nakoupené od podnikatele podnikatelem v rámci jejich podnikatelské činnosti. Podnikatelé si záruku mohou dojednat smluvně. (Ševčík et al., 2013)

Existuje výjimka, kde dvouletá záruka neplatí, jedná se o věci prodávané jako poškozené a na vady způsobené opotřebením. (Ševčík et al., 2013) Nový občanský zákoník přináší změnu v této oblasti.

### **2.3.10 Zánik smlouvy**

Nejčastěji kupní smlouva zaniká:

- *„splněním,*
- *dohodou stran,*
- *odstoupením od smlouvy,*
- *zaplacením odstupného, je-li sjednáno,*
- *dodatečnou nemožností plnění,*
- *zmařením účelu smlouvy.*“ (Dědič et al., 1994)

## **2.4 Komparace kupní smlouvy s novým občanským zákoníkem**

Jak již bylo zmíněno k 1. lednu 2014 vyšel v účinnost zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník. Tento zákoník zrušil obě předchozí úpravy a v současné době se fyzické i právnické osoby řídí jen NOZ. Nová úprava kupní smlouvy přináší pro nás určité změny, které se pokusíme v této kapitole vymezit a popsat je.

### **2.4.1 Movité a nemovité věci**

Movité věci se mohly řídit jak občanským i obchodním zákoníkem, zatím co převod nemovitosti se upravoval pouze podle občanského zákoníku. Právě tato „dvojkolejná“ úprava byla v praxi častým problémem. V NOZ je v současné době kupní smlouvou převádět věci movité i nemovité. (Ševčík et al., 2013)

Nejen v České republice, ale i v ostatních zemích Evropy dochází postupně k odstraňování „dvojkolejnosti“ úpravy. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Na území Evropy došlo za posledních několik let k rozsáhlým změnám v právu. Rekodifikace nebo také řečeno kodifikace soukromého práva nezasáhla jenom Českou republiku, ale také například naše blízké sousedy z Polské republiky. Kodifikace v Polské republice nabyla účinnost roku 2011. Pro zajímavost si také můžeme uvést, že rekodifikace soukromého práva proběhla také na území Bulharska či Ukrajiny. Změny v soukromém právu v Bulharsku nabyly účinnost roku 2007 a na Ukrajině roku 2011. (Symeon C. Symeonides, 2014)

### **2.4.2 Kupní cena**

O kupní ceně a jejích změnách jsme si více uvedli v kapitole 2.3.3.6 Ujednání o kupní ceně. Uvedeme si zde ještě jednu důležitou změnu týkající se stanovení ceny, které již nyní nepatří mezi podstatné náležitosti.

Ujednání o kupní ceně nemusí uvádět konkrétní přesnou cenu. Stanovení kupní ceny podle nové úpravy se stává vedlejším ujednáním, nikoliv podstatným. Kupní smlouva má tedy tuto podstatnou náležitost v okamžiku, kdy se strany dohodnou, že smlouva o koupi bude sjednána za úplatu. Tato úplata nemusí být upřesňována, jelikož

zákon stanoví, že v takovém případě musí být uhrazena cena obvyklá. (Ševčík et al., 2013)

### **2.4.3 Práva z vadného plnění**

V nové úpravě kupní smlouvy podle nového občanského zákoníku dosáhla právě práva z vadného plnění nejvíce změn. Jak jsem již zmínila, nově se opouští kritéria opravitelných a neopravitelných vad jako základní hledisko pro určení práv kupujícího z vad věci a je nahrazeno kritériem intenzity, jako vadnost plnění porušuje smlouvu. V současnosti tedy budeme dělit vadná plnění, která porušují kupní smlouvu podstatným způsobem a na vady, která porušují pouze nepodstatným způsobem. Tato úprava vycházela z obchodního zákoníku. (Gürlich, 2013)

#### **2.4.3.1 Podstatné porušení smlouvy**

Práva kupujícího se rozšiřují a může si vybrat kterýkoliv způsob z následujících plnění: právo na výměnu věci nebo dodání chybějící věci či opravu věci, na přiměřenou slevu z kupní ceny či odstoupení od smlouvy. Při oznámení vady musí kupující sdělit, jaké právo si zvolil, neučiní-li tak při oznámení vady, musí tak učinit bez zbytečného odkladu po oznámení vady. Provedená volba nemůže být bez souhlasu prodávající měněna. (Gürlich, 2013)

#### **2.4.3.2 Nepodstatné porušení smlouvy**

Při nepodstatném porušení smlouvy má právo kupující na odstranění vady či na přiměřenou slevu z kupní ceny. Kupující nemusí do odstranění vady platit určitou část kupní ceny, která by měla odhadem odpovídat nároku na jeho slevu. (Gürlich, 2013)

Nedojde-li k odstranění vady věci včas nebo dojde k odmítnutí odstranění vady, kupující má nárok požadovat slevu z ceny nebo může od kupní smlouvy odstoupit. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Strana kupujícího byla posílena ještě z jednoho hlediska a to z nahlížení na přiznání práva z vad. „ *VNOZ se opouští princip prekluze z práv z vadného plnění a nově se bude toto právo promlčovat. Soud již tedy nebude přihlížet ze zákona k tomu, že*

*kupující neoznámil vadu věci bez zbytečného odkladu, ale prodávající bude muset promlčení u soudu namítnout.*“ (Gürlich, 2013)

#### **2.4.4 Zákonná odpovědnost z vad**

Spotřebitelé v této oblasti velmi tápali, je proto nutné rozlišit záruční dobu ve starém občanském zákoníku a práva z vadného plnění v novém občanském zákoníku. („Záruka a její uplatnění“, 2013)

Dle NOZ „§ 2165 odst. 1 Kupující je oprávněn uplatnit právo z vady, která se vyskytne u spotřebního zboží v době dvaceti čtyř měsíců od převzetí.“

Podle ObčZ „§ 620 odst. 1 Při prodeji spotřebního zboží je záruční doba 24 měsíců.“

Důležitá změna tedy nastává, že po výměně reklamovaného zboží nepoběží nová záruční doba, jak tomu bylo do konce roku 2013. Záruční lhůta poběží 24 měsíců od data, kdy byl uskutečněn první nákup, a to i v případě, že spotřebitel během této doby využije své práva na výměnu zboží za nové, běží stále původní lhůta. („Záruka a její uplatnění“, 2013)

V této situaci nový občanský zákoník zhoršil postavení pro spotřebitele.

#### **2.4.5 Záruka za jakost neboli smluvní záruka**

Podle NOZ je možné, aby prodejce či výrobce za jakost svého zboží ručil déle, než požaduje zákon. V případě, že v reklamě, návodu nebo na obalu je uvedena delší doba použitelnosti, platí tato doba. Je nutné rozlišovat údaje o lhůtě v záručním listě a ve smlouvě a také údaje uváděné na obalech a ve smlouvě. Pokud máme údaje v záručním listu a ve smlouvě, platí ta lhůta, která má delší použitelnost. Máme-li, ale údaje o lhůtě uvedené ve smlouvě a na obalu, má vždy přednost lhůta ve smlouvě. („Záruka a její uplatnění“, 2013)

## 2.4.6 Smluvní pokuta

Při porušení smlouvy jsou sjednávány různá postížení a finanční sankce. U kupní smlouvy kromě úroku z prodlení patří právě k nejčastěji používaným i smluvní pokuta. (Ševčík et al., 2013)

V dřívější úpravě musela být smluvní pokuta výhradně určena pouze ve formě peněžitého plnění. Dle NOZ může být smluvní pokuta sjednána i v jiné formě, než v peněžitém plnění. („Zajištění a utvrzení dluhu“, n.d.)

Smluvní pokuta přináší ještě jednu významnou změnu. Smluvní pokuta od 1. ledna 2014 nemusí být sjednána písemnou formou. Její výše může být sjednána na základě ústního jednání. („Zajištění a utvrzení dluhu“, n.d.)

Z důvodu jejího úspěšného uplatnění je však doporučeno, aby byla sjednávána písemně. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Další změnou oproti předchozí právní úpravě je možnost sjednat tzv. nepravou smluvní pokutu, kdy zaplacením smluvní pokuty dochází k zániku utvrzené smluvní povinnosti (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

## 2.4.7 Ochrana dobré víry nabyvatele (kupujícího)

NOZ přináší ještě jednu podstatnou změnu, která je ve prospěch kupujícího. Snaží se o jeho větší ochranu před prodávajícím. (Ševčík et al., 2013)

NOZ při ochraně dobré víry se nechal inspirovat obchodním zákoníkem, který se vždy snažil více chránit stranu nabyvatele. V NOZ je však kladena větší váha na dobrou víru kupujícího a to sebou přináší určitou změnu. (Ševčík et al., 2013)

*„Tato obecná úprava se ovšem vztahuje pouze na movité věci, které nebyly nabyty specifickými způsoby, u nichž je nabytí od nevlastníka upraveno samostatně, a pouze na nabytí vlastnického práva. Jiná práva tedy od nevlastníka podle tohoto ustanovení nabyt nelze.“* (Ševčík et al., 2013)

Nabytí vlastnického práva k věci movité od nevlastníka lze pouze za splnění dvou podmínek. Mezi první podmínku řadíme, dobrou víru kupujícího v oprávnění převodce převést vlastnické právo. Druhá velmi důležitá podmínka je, že původní vlastník movitou věc nepozbyl úmyslným trestným činem či ztrátou. Můžeme zde

popsat jednoduchou ukázkou: „*Pokud tedy v režimu NOZ zakoupíte automobil, nabudete vlastnické právo, a to i případě, že by se jednalo o automobil kradený. Musí ale být naplněn prve dobré víry, tedy že jste nevěděli nebo nemohli vědět o tom, že prodávající nebyl skutečným vlastníkem. Problémem ovšem je, že skutečný vlastník vozu může prokázat, že o něj přišel ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu. Krádež je bezpochyby úmyslným trestným činem, a tak pokud skutečný vlastník vůz nahlásil jako kradený, bude vám opět odebrán.*“ (Ševčík et al., 2013)

## 3 Metodika

V následující kapitole bude sestavena kupní smlouva a budou zde popsány její jednotlivé části v souvislosti s praktickými zkušenostmi. Budou zde uvedeny vlastní připomínky a názory.

Při sestavování kupní smlouvy jsou velmi často používány vzorové smlouvy. Vzorové smlouvy používají jak nepodnikatelé, tak také podnikatelé, aby byly dodrženy všechny podstatné náležitosti. Vzorová smlouva, která bude rozebírána zde, je použita z webové stránky. Pro rozlišení textu bude použit jiný styl písma.

Předmětem koupě této vzorové kupní smlouvy bude nemovitá věc. Kupní smlouva na nemovitost obsahuje určitá specifika, která kupní smlouva na movitou věc nevyžaduje.

Kupní smlouva bude sestavena podle ustanovení týkající se NOZ.

### 3.1 Sestavení a analýza kupní smlouvy na nemovitou věc

Jak již bylo zmíněno, u kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitost, je vyžadována písemná forma.

Baudyš (2010) uvádí, že nemovitost, převážně tedy pozemky, se od movitých věcí liší svým hospodářským významem, hodnotou a charakterem.

Nemovité věci podle § 498 odst. 1 NOZ jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, ke kterým patří i věcná práva a práva, která prohlásí zákon. Uvede-li jiný předpis, tak za nemovitou věc lze považovat i určitou věc, která není součástí pozemku, a nelze ji jako takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (§ 498 odst. 1 NOZ)

#### 3.1.1 Hlavička kupní smlouvy

##### *Kupní smlouva na nemovitou věc*

*uzavřena dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku.*



V této části je uveden název konkrétního typu smlouvy. V našem případě se jedná o kupní smlouvu na nemovitou věc. Dále je zde také obsaženo podle jakých ustanovení a zákona se smlouva uzavírá.

Od roku 2014 se používá ustanovení, které je výše uvedeno. Než vstoupil v účinnost NOZ používaly se následující dvě právní úpravy:

- Kupní smlouva podle ustanovení § 588 a následujícího zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
- Kupní smlouva podle ustanovení § 409 a následujícího zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku.

Tyto dvě právní úpravy jsou v současné době zrušeny.

Domnívám se, že uvedení ustanovení a zákona, podle kterého se kupní smlouva uzavírá, není v současné době natolik důležitá, jak tomu bylo do konce roku 2013. A to z toho důvodu, že kupní smlouva má nyní jednotnou právní úpravu. Do konce roku 2013 v případě neshod bylo velmi významné, podle kterých ustanovení byla smlouva uzavřena.

Fyzické osoby používaly převážně ustanovení § 588 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Pokud se obě smluvní strany dohodly, mohly uzavřít smlouvu podle druhého ustanovení.

Podnikatelé měli povinně stanoveno, že smlouvu uzavřou podle § 409 a následujícího zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku.

### **3.1.2 Smluvní strany**

#### **I. Smluvní strany**

***Jméno a příjmení:*** .....

***Trvalé bydliště:*** .....

***Rodné číslo:*** .....

***Číslo OP:*** .....

***dále jen „Prodávající“, na straně jedné***

***a***

**Jméno a příjmení:** .....

**Trvalé bydliště:** .....

**Rodné číslo:** .....

**Číslo OP:** .....

**dále jen „Kupující“, na straně druhé,**

**dále také společně jako „Strany“.**

Údaje o smluvních stranách slouží především k identifikaci osob. Můžeme vidět, že se zde uvádí jméno a příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo, číslo občanského průkazu. Tyto údaje slouží k přesnému vymezení osoby, aby nemohlo dojít k záměně za jiné osoby. V případě porušení povinností, jak prodávajícího nebo kupujícího, může toto přesné označení smluvních stran usnadnit mnohé nepříjemnosti.

Mezi osoby, které mohou uzavřít kupní smlouvu, řadíme v právním světě fyzické osoby a právnické osoby.

Za fyzické osoby dále jen „FO“ jsou všeobecně považovány jakékoliv lidské bytosti. Podle § 23 NOZ je každá FO člověk, který má právní osobnost od svého narození až do své smrti. Tímto se velmi liší od právnických osob dále jen „PO“. Podle NOZ v § 15 odst. 1 se za právní osobnost označuje způsobilost mít v právním světě práva a povinnost. § 16 NOZ prohlašuje, že této právní osobnosti se žádná osoba nemůže vzdát. V případě, že osoba se tak bude snažit učinit, nebude k tomu přihlíženo.

V praxi se často uvádí, že výše uvedené údaje, tedy jméno a příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo a číslo občanského průkazu jsou u FO dostatečná. U bydliště často bývá uváděná adresa trvalého bydliště. Nemusí jít, ale přímo o trvalé bydliště, ale také o bydliště, kde jedna ze smluvních stran dlouhodobě pobývá. Naopak údaje o PO by měly být konkrétnější a přesnější. Uvádí se, že u PO by mělo být uvedeno název společnosti, identifikační číslo, sídlo společnosti, případně také zápis společnosti do veřejného seznamu a uvedení konkrétní osoby, která za společnost jedná. (Ševčík et al., 2013)

PO se liší od FO svojí právní osobností. U PO vzniká právní osobnost podle NOZ § 118 dnem svého vzniku a trvá do dne svého zániku. Právní osobnost u právnických osob je stanovena zákonem.

Při uzavírání kupní smlouvy se můžeme setkat s případem, že jednou ze smluvních stran může být i stát. Stát podle NOZ § 21 v soukromém právu vystupuje jako právnická osoba. V soukromém právu má stát rovnocenné postavení s ostatními subjekty.

Z kupní smlouvy musí být zřetelné, která strana je označena jako kupující a která jako prodávající. Toto označení je povinné.

### 3.1.3 Předmět smlouvy

#### II. Předmět smlouvy

- 1. Předmětem této smlouvy je koupě a prodej těchto nemovitých věcí - pozemek s parcelním č. .... /..... (druh pozemku ....., o celkové výměře ..... m<sup>2</sup>) se stavbou (typ stavby ....., způsob využití ....., bytem číslo...*
- 2. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví číslo ..... vedeném pro obec ....., katastrální území ..... u Katastrálního úřadu pro ..... kraj, Katastrální pracoviště .....*

V první pasáži je uvedeno, že předmětem smlouvy je koupě a prodej těchto nemovitých věcí a dále, o který konkrétní druh nemovitosti se jedná. Nemovitost musí být v kupní smlouvě přesně vymezena. Přesné označení nemovitých věcí vždy nalezneme v katastru nemovitostí. Každá osoba, která projeví zájem o nahlédnutí do katastru nemovitostí, by toto nahlédnutí mělo být umožněno.

Ukázka:

*Předmětem této smlouvy je koupě a prodej pozemku s parcelním číslem 535/1 o celkové výměře 3 490 m<sup>2</sup> orná půda a 536/1 o celkové výměře 5000 m<sup>2</sup> trvalý travní porost.*

V katastru nemovitostí vždy najdeme číslo parcely, celkovou výměru, konkrétní vymezení druhu půdy a případně způsob jeho využití nebo způsob ochrany. Přesné určení pozemku je stanoveno podle zákona. (P. Zíka, personal communication, Duben 4, 2014)

Katastr nemovitost je definován následujícím způsobem: „*Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“ (§ 1 odst. 1 zákon č. 256/2013 Sb.)

Z výše uvedeného jasně vyplývá, čím se katastr nemovitostí zabývá.

V další části je vymezen příslušný katastrální úřad, pod který daná nemovitost spadá, list vlastnictví na kterém je nemovitost v katastru nemovitostí vedena. Vymezení území, obce a kraje, kde se daná nemovitost nachází. Každá nemovitost je zapsána na tzv. list vlastnictví s určitým číslem. Tento list vlastnictví je dokument, který má každý vlastník nemovitosti pro potvrzení, že nemovitost je jeho majetkem.

Ukázka:

*Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 178 vedeném pro obec Jankov, katastrální území Čečkov, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště v Benešově.*

### **3.1.4 Kupní cena a úhrada nákladů**

III. Kupní cena a úhrada nákladů souvisejících s prodejem

- 1. Kupní cena převáděných nemovitých věcí byla dohodou smluvních stran stanovena na celkovou částku Kč .....,-.*
- 2. Kupní cenu uhradí Kupující nejpozději do ..... bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. .... vedený u ..... , pod variabilním symbolem .....*
- 3. Pokud Kupující nezaplatí Prodávajícímu řádně a včas celou kupní cenu ve stanoveném termínu, bude toto jednání považováno za hrubé porušení této kupní smlouvy a Prodávající má právo od této kupní smlouvy ihned odstoupit.*
- 4. Strany se dohodly, že náklady spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatek za zápis vkladu do katastru nemovitostí zaplatí Kupující, daň z nabytí nemovitých věcí zaplatí Prodávající.*

V pasáži 1 je vidět konkrétní příklad, jak lze uvést kupní cenu ve smlouvě. Zde je uvedení celkové částky. Další způsoby ujednání kupní ceny jsou uvedeny v kapitole 2.4.2 Kupní cena.

Podle NOZ „§ 2080 Kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.“

V této vzorové kupní smlouvě je smlouva uzavírána na nemovitou věc. Podle mého názoru, v případě, že prodávající chce nabízet nemovitou věc a není si jistý kupní cenou, je nejlepší řešení stanovení ceny třetí nezávislou osobou. Třetí osoba nejčastěji soudní znalec z oboru ekonomika, je odborník, který provede odhad tržní ceny. Prodávající má pak možnost nemovitost prodat za tuto tržní cenu.

V pasáži 2 se smluvní strany dohodly, že úhradu kupní ceny provedou bezhotovostním způsobem. Tento způsob znamená převedení peněz z účtu na účet. V praxi je tento způsob nejrozšířenější a nejpoužívanější. Kromě bezhotovostního způsobu úhrady existují i jiné možnosti úhrady kupní ceny.

Mezi další často používaný způsob úhrady je placení v hotovosti. U placení v hotovosti je zákonem stanovený limit pro platbu v hotovosti. Zákonný limit pro platbu v hotovosti nesmí překročit částku 15 000 EUR. Pokud je tento limit překročen, musí být použit bezhotovostní způsob. Existuje zde výjimka, kde toto pravidlo nemusí být dodrženo. Například zákon č.26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. (§ 1 odst. 1 zákon č. 254/2004 Sb.)

Způsob úhrady a datum úhrady vždy záleží na dohodě mezi smluvními stranami.

V další části jsou vymezená povinnosti kupujícího a práva prodávajícího. Je zde uvedeno, že v případě nezaplacení kupní ceny může prodávající od smlouvy odstoupit. Naopak kupující má právo odstoupit od smlouvy v případě, že prodávající nepřevede vlastnická práva k nemovitostem na kupujícího. Kupující a prodávající mají právo se rozhodnout, že odstoupí od smlouvy, pokud smlouva byla porušena podstatným způsobem. Mohou být také určeny sankce, v případě pozdějšího splnění povinností.

V poslední části tohoto ujednání jsou určeny náklady. Náklady spojené se vkladem vlastnického právo do katastru nemovitostí a správní poplatky budou uhrazeny kupujícím. Zde je uvedeno, že daň z nemovitých věcí zaplatí prodávající.

Nově je ale možné si smluvně ujednat, že daň bude uhrazena kupujícím. Výše daně z převodu nemovitostí je v současné době stanovena na 4 % ze základu daně. (Klimánková, 2013).

Základ daně tvoří kupní cena, případně cena zjištěná znaleckým posudkem, a to ta z nich, která je vyšší. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Ostatní náklady mohou být stanoveny na základě dohody smluvních stran.

Správní poplatek je poplatek, který jsou účastníci o řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí povinni zaplatit. Za poskytnutí výpisu z katastru nemovitostí se hradí také správní poplatek. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Existují ale výjimky, které mohou být od správního poplatku osvobozeny. Mezi tyto výjimky řadíme stavební úřady, orgány ochrany přírody pověřených výkonem státní správy. Také se sem řadí registrované církve, náboženské společnosti a občanská sdružení, v případě že výpis je pořizován pro úkony spojené s převodem nemovitostí na tyto subjekty z vlastnictví státu (Baudyš, 2010)

### 3.1.5 Vlastnické právo

#### IV. Vlastnické právo

- 1. Ke dni podpisu této smlouvy je Prodávající dle svého prohlášení, nabývacích listin i výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovitých věcí uvedených v čl. II kupní smlouvy.*
- 2. Prodávající touto smlouvou prodává nemovité věci popsané v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, ve stavu, jak je oběma smluvním stranám znám za níže dohodnutou kupní cenu, a to do vlastnictví Kupujícího, který tuto nemovitou věc za kupní cenu od Prodávajícího do svého výlučného vlastnictví kupuje a nabývá.*

3. *Prodávající výslovně prohlašuje, že je oprávněn předmět smlouvy prodat, a že převáděné nemovité věci nejsou zatíženy žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními. Kupující prohlašuje, že věcný i právní stav převáděných nemovitých věcí je mu znám.*
4. *Prodávající dále prohlašuje, že na jeho osobu nebyl podán návrh na insolvenční řízení, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí ani návrh na nařízení exekuce.*
5. *Prodávající prohlašuje, že všechny shora uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.*

Předmět vlastnického práva je charakterizován v NOZ tímto způsobem: „§ 1011 vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastníkem.“ Z tohoto nadále vyplývá § 1012 NOZ, že vlastník má právo jakýmkoliv způsobem nakládat se svým vlastnictvím v mezích právního řádu.

Z prvního odstavce tedy vyplývá, že prodávající je vlastník dané věci a podle zákona může nakládat se svým, zde konkrétně podle vzorové smlouvy, nemovitým majetkem podle svého uvážení, tedy ho i prodat. Spolu s prodejem nemovitosti souvisí i převedení vlastnického práva na kupujícího. Kupující, který nabude vlastnické právo, přijímá tím i veškerá práva a povinnosti daného majetku. Toto bylo zároveň charakterizováno ve druhém odstavci.

Ve druhém odstavci je také uvedeno, že obě smluvní strany jsou seznámeny s předmětem koupě. Před uzavřením kupní smlouvy mají obě smluvní strany nárok na prohlédnutí dané věci a jeho současného stavu.

V následujícím odstavci prodávající prohlašuje, že je oprávněn předmět smlouvy prodat, že převáděné nemovité věci nejsou zatíženy žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními. Údaje, které zde prodávající uvádí, jsou zaznamenány na listu vlastnictví a také u příslušného katastru nemovitostí.

Zástavním právem se rozumí podle NOZ § 1309 odstavce 1, že při zajištění dluhu tímto právem má věřitel oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, v případě že není ujednána, tak do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavby. Z tohoto důvodu by měl kupující být seznámen, zda se zde nevyskytuje další třetí osoba, která by mohla uplatňovat svá práva k nemovité věci. Zástavní právo se mezi věřitelem a dlužníkem uzavírá na základě zástavní smlouvy.

Pod právem třetích osob či jinými omezeními se v praxi často můžeme setkat s tzv. věcnými břemeny. Jsou vyznačovány tím, že spočívají v omezení vlastníka nemovité věci buď k prospěšnému využívání nemovité věci jiného určitého vlastníka, nebo k prospěchu určité fyzické či právnické osoby. Pro lepší vysvětlení věcné břemeno charakterizuje povinnost vlastníka zatížené nemovité věci něco trpět neboli pati, něčeho se zdržet neboli omittere nebo něco konat také řečeno facere. (Knappová et al., 2002a)

Prodávající by s výše uvedenými i jinými omezeními měl druhou stranu vždy seznámit.

V poslední větě kupující uvedl, že věcný i právní stav nemovité věci je mu znám. Doporučuji, aby kupující si vždy před uzavřením kupní smlouvy důkladně prověřil, zda k předmětu smlouvy se neváže právo třetí osoby či jiné práva a povinnosti. K tomu mu je právě určen katastr nemovitostí, který mu umožní nahlédnutí a zjištění těchto skutečností. Výše uvedené skutečnosti by měly být evidovány na již zmíněném katastru nemovitostí.

Tato vzorová kupní smlouva obsahuje prohlášení, že na prodávající stranu není podán návrh na insolvenční řízení, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí a ani návrh na nařízení exekuce. Mohlo by zde být ještě uvedeno prohlášení prodávajícího, že nemovitost není pronajata.

I přestože tyto jednotlivé pojmy nejsou povinné a ve smlouvě se nemusejí uvádět, já bych podle vlastního úsudku byla proto, aby se tam uváděly vždy. A to z důvodu, aby byla zajištěna větší ochrana kupujícího. Kupující by si měl při koupi



nemovité věci tyto údaje vždy zjistit u příslušného úřadu či soudu. V následující části se pokusím o jejich vysvětlení.

Je ještě potřeba připomenout, že v návaznosti na nový občanský zákoník přišly v účinnost k 1. lednu 2014 i tyto novely: zákon o zvláštních řízeních soudních, novela občanského soudního řádu, novela insolventního zákona a zákon o insolvenčních správcích, zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a doprovodný zákon č. 303/2013, kterým jsou změněny některé zákony v souvislosti se změnami v soukromém právu. („Doprovodná legislativa k NOZ již vstoupila v platnost“, 2013).

Insolvence bývá často označována i jako úpadkové právo. Jedná se o stav, kdy právnické i fyzické osoby nejsou schopny plnit své závazky. Dlužník se tedy může dostat do úpadku, v případě, kdy má více věřitelů, jeho peněžité závazky s vyšší lhůtou splatnosti delší než 30 dnů a kdy není schopen uvedené peněžité závazky plnit. (Doleček, 2009)

Ve vzorové kupní smlouvě prodávající prohlašuje, že na jeho osobu nebyl uveden návrh na insolvenční řízení. V situaci, kdy by byl podán návrh na insolvenční řízení, by jeho majetek byl součástí insolvenčního řízení a prodávající v této situaci jako dlužník, by neměl oprávnění nakládat se svým majetkem, a tedy ho i prodat.

Návrh na zřízení soudcovského zástavního práva se vztahuje pouze na nemovité věci. Movité věci nesmějí být předmětem soudcovského zástavního práva. (Knappová et al., 2002a)

Zástavní právo bylo popsáno ve 3 odstavci této kapitoly. Jak z názvu napovídá, soudcovské zástavní právo vzniká na základě rozhodnutí soudu v rámci výkonu rozhodnutí. Podmínkou způsobu výkonu rozhodnutí je žádost věřitele, který se spokojí místo zpeněžení dlužníkovy nemovitosti dražbou pouze uvedeným způsobem zajištění své pohledávky, která je podložena rozhodnutím soudu na peněžité plnění. (Knappová et al., 2002a) Z tohoto pojednání vyplývá, že kupující by si měl ohlídat, zda na nemovitost není uveden dluh ze strany prodávajícího.

Návrh na výkon rozhodnutí může nastat v případě, kdy žalovaný nesplní svoje povinnosti, které byly uloženy soudním rozhodnutím. Soud při určení druhu výkonu rozhodnutí může stanovit i jiný způsob než který byl stanovený oprávněným v návrhu. Mezi způsoby výkonu rozhodnutí si pro představu můžeme uvést například:

- srážky ze mzdy
- prodej movitých i nemovitých věcí v dražbě
- prodej podniku
- již výše zmíněno zřízení soudcovského zástavního práva k nemovitým věcem
- odebrání věcí
- zajištěním hromadných věcí
- rozdělení společné věci (Janků et al., 2010)

Existuje i mnoho dalších způsobů výkonu rozhodnutí. Při domáhání, aby byly splněny povinnosti, může být uskutečňováno tedy nejen pomocí soudů, ale i soudních exekutorů. (Janků et al., 2010)

V posledním bodě bude pojednáno o exekuci, neboť se domnívám, že toto téma je velmi aktuální. Exekuce je chápána jako nařízení, pokud účastník dobrovolně nesplnil povinnosti v konkrétní lhůtě, uložené pravomocným rozhodnutím, které jsou vykonatelné. Exekuční prostředky závisí na tom, zda uložená povinnost je peněžitého či nepeněžitého plnění. (Janků et al., 2010)

V praxi bývá častý exekučním prostředkem srážka ze mzdy či odebírání věcí. K účinnosti nového občanského zákoníku bylo zapotřebí, aby v účinnosti vyšla i doprovodná legislativa. O doprovodné legislativě jsme se již zmínili v kapitole 2.2.3 zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník. Právě v doprovodné legislativě nastaly změny i v oblasti exekuce. Vzhledem k tomu, že toto téma je velmi aktuální a v posledních letech bývá i běžným problémem velké části populace, zde pro zajímavost uvedu pár konkrétních změn týkající se exekuce.

První změna, která je zde popsána, se týká sloučení exekucí do jedné. Tato změna se týká dlužníků, kteří mají více věřitelů či více dluhů. Toto sloučení exekucí je povinné a dlužníkům ušetří další mnohé náklady. Veškeré jednotlivé dluhy budou vedené u jednoho věřitele. (Dlouhá, 2012)

Novinka také nastává v oblasti domácích mazlíčků. Domácí mazlíčci nesmějí být exekutorem zabaveny. Od ledna 2014 tak domácí mazlíčci patří k nezabavitelným věcem. Toto se ovšem netýká hospodářských zvířat či zvířat v zájmovém chovu. Hospodářská zvířata či zvířata v zájmovém chovu mohou být zabaveny, neboť přinášejí užitek, který může být zpeněžen. Domácí mazlíček podle NOZ přestává být brán jako věc, proto nastala tato významná změna v oblasti domácích mazlíčků. (Dlouhá, 2012)

Jedna důležitá změna také přichází pro osoby, které neplní své závazky v oblasti alimentů. Tyto osoby mohou přijít o svůj řídičský průkaz. Nejdříve se ovšem exekutoři budou snažit najít jiný způsob získání prostředků od neplatiče. V případě, že ale není nalezen jiný způsob, pozornost exekutorů se přesune právě na řídičský průkaz. Tato změna se netýká pouze osob, které svůj řídičský průkaz potřebují ke své obživě. (Dlouhá, 2012)

Exekutoři od nového roku 2014 nesmějí ukládat peníze od dlužníků na své soukromé účty. Peníze je možné uložit pouze na účty, které má pod dohledem ministerstvo spravedlivosti. (Dlouhá, 2012)

Bude zde uvedena ještě jedna změna, která se týká manžela/ky dlužníka. Nově totiž bude moci exekutor blokovat a strhávat peníze na účtu manžela či manželky dlužníka. (Dlouhá, 2012)

V následujícím posledním odstavci prodávající strana prohlašuje, že výše uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podání na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je povinná součást kupní smlouvy u nemovitostí, neboť musí být změněn vlastník. Převod vlastnického práva z jedné strany na druhou je vždy nedílnou povinností u kupní smlouvy a to jak u movité věci či nemovité věci. S tím rozdílem, že u nemovité věci je to zapsáno do veřejného seznamu příslušného úřadu.

Vlastnické právo přechází u nemovitých věcí z prodávajícího na kupujícího až okamžikem provedení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a to zpětně k datu doručení návrhu na zápis vkladu vlastnického práva příslušnému katastru nemovitostí. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Osobně bych doporučovala, aby kupující si již zmíněné výše uvedené skutečnosti ještě jednou ověřil i v den, kdy má dojít k podání na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Může, tak předejít nemilému zjištění, že by nebyl jediným vlastníkem.

### 3.1.6 Vklad do katastru nemovitostí a přechod vlastnického práva

#### V. Vklad do katastru nemovitostí a přechod vlastnického práva

- 1. Podle této kupní smlouvy lze zapsat vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ..... kraj, Katastrální pracoviště ..... (dále jen „Katastrální úřad“) na příslušném listu vlastnictví vedeném pro obec ....., katastrální území ..... tak, že v části LV-A bude jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných v článku II. této smlouvy uveden Kupující a v části LV-E bude uvedena tato smlouva. Ostatní části LV zůstanou beze změny.*
- 2. Strany prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.*
- 3. Vlastnické právo se všemi právy a povinnostmi, nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci, včetně práva na užitky přecházejí z Prodávajícího na Kupujícího dnem vkladu práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.*

V první části je obsažena zkratka LV - A či také zkratka LV - E. Zkratka nese název list vlastnictví. O listu vlastnictví jsme si již zmínili, že tento list má každý vlastník dané nemovité věci. V části listu vlastnictví, které je označeno písmenem A udává, kdo je vlastníkem dané nemovitosti. Z důvodu prodeje nemovité věci v této vzorové kupní smlouvy bude tato část změněna na jiného vlastníka. V části listu vlastnictví označené E bude uvedena kupní smlouva, jako nabývající titul vlastnického práva k nemovitostem. List vlastnictví má také další části, ty ovšem nebudou změněny a to z důvodu, že předmětem smlouvy je pouze prodej nemovité věci.

Prohlášení, že strany se budou zdržovat činností, které by mohly vést ke ztížení, či dokonce zmaření prodeje nemovité věci by podle mého názoru nebylo nutné uvádět. Smluvní strany by vždy kupní smlouvu měly uzavírat dobrovolně, proto by neměly mít poté důvod, aby došlo k jejímu následnému ztížení či zmaření.

Okamžikem, kdy dojde ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přechází veškerá vlastnická práva a povinnosti na kupujícího. Toto je dáno zákonem.

### 3.1.7 Závěrečné ustanovení

#### VI. Závěrečné ustanovení

- 1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom, třetí originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad.*
- 2. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.*
- 3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.*
- 4. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.*

Musíme upozornit, že jeden originál kupní smlouvy musí být opatřen úředně ověřenými podpisy smluvních stran. Tento dokument pak bude sloužit pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Je zde uvedeno, že kupní smlouvu obdrží jak strana kupujícího, tak strana prodávajícího. Kupní smlouva s úředně ověřenými podpisy smluvních stran musí být doručena příslušnému katastrálnímu úřadu společně s návrhem na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Návrh je považován za standardizovaný formulář, který musí být řádně vyplněn a podepsán. V řízení o povolení zápisu práva do katastru nemovitostí se mohou účastníci nechat zastoupit. V takovém případě musí ovšem udělit plnou moc jiné osobě, avšak s úředně ověřenými podpisy. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Den, kdy byl podán návrh na povolení vkladu katastrálním úřadem, je převážně den, kdy vznikají smluvním stranám práva. Baudyš (2010) uvádí, že výše uvedené skutečnosti mohou zabránit pouze dvě možné okolnosti. Mezi první okolnost řadí situaci, kdy nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu. Druhá možná okolnost požaduje společnou vůli osob, které podávají návrh na vklad směřující k tomu, aby řízení o povolení vkladu bylo zastaveno. V situaci, kdy jsou podmínky splněny a

smluvní stany nevezmou návrh zpět, práva tedy vzniknou v den, kdy byl podán návrh na zápis. (Baudyš, 2010)

Ke dni, kdy byl tedy podán návrh na vklad, se posuzují všechny okolnosti, které jsou rozhodné pro povolení vkladu vlastnického práva. Není tedy ani rozhodující den uskutečnění právního úkonu. (Baudyš, 2010)

U nás by to byl tedy den uzavření kupní smlouvy.

V situaci, kdy by byl rozhodující den uzavření smlouvy, a ne den, kdy byl podán návrh na vklad, by mohlo smluvní strany svádět zneužití právního úkonu v období, kdy by pro ně byly příznivější podmínky. (Baudyš, 2010)

Ve druhém a třetím odstavci je charakterizováno, že smlouva nabývá účinnosti v den, kdy obě smluvní strany tuto smlouvu podepíší.

V případě určitých dodatků je stanovena písemná forma. Písemná forma u dodatku kupní smlouvy je nezbytná, aby byl platný. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Ze čtvrtého posledního odstavce, výše popsaném, vyplývá, že smluvní strany smlouvu podepisují dobrovolně. Účastníci smlouvu nepodepisují pod nátlakem.

### 3.1.8 Datum, místo a podpisy smluvních stran

V.....dne.....	V.....dne .....
.....	.....
<b>Prodávající</b>	<b>Kupující</b>

Na konci kupní smlouvy je převážně uvedeno datum, místo a podpisy smluvních stran. Existuje také možnost, kdy datum může být umístěn na začátek kupní smlouvy.

Ukázka:

*uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku dne 20. března 2014*

V této situaci je datum shodný jak pro kupujícího i prodávajícího. Není ale povinné, aby datum i místo byly shodné.

Ukázka:

*V Benešově dne 13. března 2014*

*V Bystřici dne 18. března 2014*

.....  
*Josef Bláha*

.....  
*Jana Bláhová*

*Prodávající*

*Kupující*

Zde je uveden příklad, kde smlouvu mezi sebou uzavírají fyzické osoby. V případě právnické osoby by ve většině situací byla uvedena osoba, která má oprávnění jednat a zastupovat společnost.

Datum, místo a podpisy smluvních stran bývají nedílnou součástí kupní smlouvy, ačkoliv nepatří mezi podstatné náležitosti kupní smlouvy.

### **3.1.9 Shrnutí vzorové kupní smlouvy**

Součástí této vzorové kupní smlouvy byl i předávací protokol. Předávací protokol je dokument, který obsahuje podrobnější informace o nemovité věci. Často je používán při prodeji bytového prostoru či domu. (P. Zíka, personal communication, April 4, 2014)

Tato vzorová kupní smlouva neuvádí žádné vedlejší ujednání. Vždy záleží na smluvních stranách, zda si je mezi sebou vyjednají. Je důležité upozornit, že tato smlouva je pouze vzorová a smluvní strany mohou její charakter rozšířit o další ujednání pro ně důležité. Vedlejší ujednání u nemovité věci nevyžadují písemnou formu, v případě, že nebudou zapsány do veřejného seznamu.

V případě, že osoba, která se chystá uzavírat kupní smlouvu s druhou osobou, a tuto problematiku nezná a neovládá, bych doporučila využít právních služeb. Podle vlastního názoru je lepší zaplatit jednou, než pak platit celý život za jednu chybu.

## 4 Závěr

Tématem bakalářské práce byla kupní smlouva. Kupní smlouva spadá do oblasti práva. Je všeobecně známo, že právo a právní problematika je jedna z nejtěžších oblastí. Proto pro lepší a jasné pochopení byla využita pomoc odborníka.

Cílem bakalářské práce byl podat ucelený pohled na kupní smlouvu. Dalším cílem bylo provést komparaci právní úpravy kupní smlouvy s novým občanským zákoníkem účinným od 1. ledna 2014. Jako poslední cíl bylo stanoveno sestavení, popsání a rozbor jednotlivých částí v souvislosti s praktickými zkušenostmi.

Práce obsahuje dvě části. První část se skládá z teoretické části a druhá část je vymezena praktickou částí.

V teoretické části je obsažena historie kupní smlouvy, vymezení právní úpravy kupní smlouvy a popsání základních i vedlejších ustanovení, které se týkají kupní smlouvy. V teoretické části je také kapitola nazvaná komparace kupní smlouvy s novým občanským zákoníkem. V této kapitole jsou nalezeny a vymezeny podstatné změny, které nastaly z důvodu změny zákona. Ačkoliv nový občanský zákoník v úpravě kupní smlouvy nepřináší mnoho podstatných změn, je důležité se s těmito změnami seznámit a respektovat je. Nový zákon přinesl velké změny zejména v oblasti dědění. Získané poznatky z teoretické části jsou nadále využity při praktické části. Poznatky byly čerpány z odborných publikací, internetových zdrojů, právních předpisů a poznatků získaných od odborníka zabývající se touto problematikou. Jelikož je právo velmi rozsáhlá tematika a téměř všechny části práva se prolínají, nestačilo se zaměřit pouze na konkrétní předpisy upravující kupní smlouvu.

V druhé praktické části je sestavena kupní smlouva. Kupní smlouva je sestavena podle vzorové smlouvy. Vzorové smlouvy se používají běžně a to z důvodu, aby byly dodrženy všechny podstatné náležitosti, které smlouva musí povinně obsahovat. Vzorové smlouvy pro přesnost používají i právníci. Každá jednotlivá část kupní smlouvy je rozebrána a popsána. V těchto částech se objevují i vlastní názory a komentáře na daný problém. Za předmět kupní smlouvy jsem si vybrala nemovitou věc. Kupní smlouva na nemovitou věc obsahuje určitá specifika, která movitá věc nevyžaduje. V praxi je sice častější výskyt kupních smluv na movitou věc, ale to nepovažuji za důvod, aby kupním smlouvám na nemovitou věc byla věnována menší pozornost. Naopak se domnívám, že v případě uzavírání kupních smluv na nemovitou



věc by člověk měl být opatrnější. Doporučuji, aby smluvní strany při uzavírání této smlouvy využily odbornou pomoc.

Kupní smlouva je sestavena podle ustanovení z nového občanského zákoníku. Pro přehled v rozebírané kupní smlouvě je poukázáno i na jednotlivé paragrafy z již zmiňovaného nového občanského zákoníku

Pro větší zajímavost je v bakalářské práci poukázáno i na ostatní změny v soukromém právu, které nastaly od 1. ledna 2014. V důsledku toho by bakalářská práce mohla být pro veřejnost prospěšným prostředkem, jak získat náhled na již účinné změny. Hlavním přínosem pro veřejnost by ovšem mělo být získání informací o kupní smlouvě. Získané informace by lidé mohli uplatnit a využívat při uzavírání kupní smluv a mohli by se tak vyhnout nepříjemným situacím, do kterých se dostanou z důvodu, že neovládají tuto problematiku

Mohu konstatovat, že téma kupní smlouva pro mě bylo velkým přínosem, neboť věřím, že získané poznatky z této oblasti budu moci uplatnit i v budoucím životě. Získané poznatky mohu uplatnit nejen v osobním, ale i pracovním životě. Z důvodu nového občanského zákoníku jsem získala nejen přehled o změnách týkající se úpravy kupní smlouvy, ale i přehled o dalších změnách nesouvisející s kupní smlouvou. Rekodifikace soukromého práva je velmi rozsáhlá, a proto se o toto téma budu nadále zajímat.

## **I. Summary**

The topic of this thesis was the purchase contract. The purchase contract falls within into law. It is generally known that the law and the legal issues are one of the most difficult areas. In the thesis there was the expert's help for the better and clear understanding used.

The goal of the thesis was to give the comprehensive view of the purchase contract. The other goal was to carry out the comparison the legal adjustment of purchase agreement with the new Civil Code. The new Civil Code is effective from the 1<sup>st</sup> of January 2014. The last goal was to perform the assembly, the description and the analysis of the particular parts in connection with practical experience.

The thesis consists of two parts. The first section is the theoretical part. The second section is the practical part.

In the first section there is the predecessor of the purchase agreement described, the definition of the legal adjustment and the description of the substantial and the next requisites. In this section there is also the chapter called the comparison of purchase contract with the new Civil Code. The gained knowledge of the theoretical part was applied in the practical part.

In the second section there is the purchase agreement assembled. The purchase agreement is assembled according to the sample contract. The sample contracts are ordinary and they use the substantial requisites to be fulfilled. Every particular part is analyzed and described. The particular parts contain the own opinions and commentary. The purchase contract is closed on real estate. In practice there is the bigger occurrence of the purchase contract on the wealthy thing, but there is no reason to devote the smaller attention to the purchase agreement on real estate. The people must be more caution at the real estate. At the real estate it is recommended to use the expert's help.

For the greater interest the other changes in the private law are pointed.

The thesis could be beneficial for people because they could gain information about the new changes in the new Civil Code. They could also gain the preview about the purchase contract. The gained information could be used at the closing contract. They could avoid the disagreeable situation when they are familiar with this issue.

I can say the thesis was the big asset for me because I hope I will use the gained information even in next life. I will use the gained knowledge in my personal life and also in my working life. The recodification in private law is very extensive; therefore I will still be interested in this topic.

Keywords: Purchase contract, civil code, new civil code, commercial code, comparison, real estate, substantial requisites, supplementary requisites, contracting party, ownership.

## II. Seznam použité literatury

### Odborná literatura

Baudyš, P. (2010). *Katastr a nemovitosti* (2nd ed). Praha: C. H. Beck.

Dědič, J., Švarc, Z., Boháček, M., Čáp, J., Červenková, I., Kalinová, M. ... Tomsa, M. (1994). *Učebnice práva pro ekonomy*. Praha: PROSPEKTRUM.

Dvořák, J., Švestka, J., Zuklínová, M., Šustek, P., Thöndel, A., Tomášek, M. ... Zoulík, F. (2013). *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR.

Fiala, J., Adámková, K., Hurdík, J., & Korecká, V. (2002). *Občanské právo hmotné* (3rd ed.). Brno: Masarykova univerzita a Doplněk.

Hons, F. (2012). *Kupní smlouva v občanském právu z pohledu navrhovaného občanského zákoníku*. (master's thesis, University of West Bohemia, Plzeň, Czechia)

Retrieved from

[https://otik.uk.zcu.cz/bitstream/handle/11025/4998/Diplomova\\_prace.pdf?sequence=1](https://otik.uk.zcu.cz/bitstream/handle/11025/4998/Diplomova_prace.pdf?sequence=1)

Janků, M., Salachová, B., Mervartová, J., Jurčík, R., Tomeš, I., Tuza, J. ... Hrdličková, A. (2010). *Základy práva pro posluchače právnických fakult* (4th ed.). Praha: C. H. Beck.

Kincl, J., & Urfus, V. (1990). *Římské právo*. Praha: Panorama.

Knappová, M., Švestka, J., Knapp, V., Eliáš, K., Havel, B., Kanda, A. ... Mikeš, J. (2002a). *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: obecná část, díl druhý: věcná práva* (3rd ed.). Praha: ASPI Publishing, s. r. o.

Knappová, M., Švestka, J., Knapp, V., Dvořák, J., Kopáč, L., Mikeš, J. ... Kanda, A. (2002b). *Občanské právo hmotné. Svazek II. Díl třetí: závazkové právo* (3rd ed.). Praha: ASPI Publishing, s. r. o.

Malý, K., Sivák, F., Kindl, V., Horák, J., Semotanová, E. & Stehlík, B. (1988). *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1918. Díl první*. Praha: Panorama.

Symeonides, S. C., (2014). *Codifying Choice of Law Around the World. An international comparative analysis*. Retrieved from <http://books.google.cz/books?id=41Q1AwAAQBAJ&pg=PA121&dq=codification+in+EU&hl=cs&sa=X&ei=ePdCU8GBNcSDtAadh4DAAQ&ved=0CEgQ6AEwAw#v=onepage&q=codification%20in%20EU&f=false>

Ševčík, L., Kincl, M., Pšenko, R. & Wellech, E. (2013). *Vyznejte se v novém občanském zákoníku. Nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. Brno: BizBook.

### **Internetové zdroje**

Dlouhá, P. (2012, November 14). Exekuce 2013: změny stručně, jasně, přehledně. *Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně (Peníze)*. Retrieved March 16, 2014 from <http://www.penize.cz/exekuce/245424-exekuce-2013-zmeny-strucne-jasne-prehledne>

Doleček, M. (2009, July 7). Insolvency – úpadek a způsoby jeho řešení. *Oficiální portál pro podnikání a export (Businessinfo)*. Retrieved March 5, 2014 from <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/insolvency-upadek-opu-4589.html>

Doprovodná legislativa k novému občanskému zákoníku již vstoupila v platnost. (n.d.). *Nový občanský zákoník – oficiální stránky Ministerstva spravedlivosti ČR*. (2013, October, 1). Retrieved January 10, 2014 from <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/aktuality/doprovodna-legislativa-k-novemu-obcanskemu-zakoniku-jiz-vstoupila-v-platnost/>

Gürlich, R., (2013, June 6). Úprava kupní smlouvy dle nového občanského zákoníku. *Oficiální portál pro podnikání a export (Businessinfo)*. Retrieved February 10, 2014 from <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/uprava-kupni-smlouvy-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-35364.html>

Klimánková, G. (2013, December 6). Daně 2014: Co všechno se změní? *Váš průvodce finančním světem (Měsíc)*. Retrieved March 1, 2014 from <http://www.mesec.cz/clanky/dane-2014-co-vsechno-se-zmeni/>

Kupní smlouva. (n.d.). *Nový občanský zákoník – oficiální stránky Ministerstva spravedlivosti ČR*. Retrieved January 23, 2014, from <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/kupni-smlouva/>

Lašmanský, J., & Holec, P. (2013, June 21). Vedlejší ujednání při kupní smlouvě dle nového občanského zákoníku. *Váš průvodce právem – Sbírka zákonů, judikatura, právo (Epravo)*. Retrieved February 2, 2014 from <http://www.epravo.cz/top/clanky/vedlejsi-ujednani-pri-kupni-smlouve-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91727.html>

Moderní úprava tradičního a vyzkoušeného. (n.d.). *Nový občanský zákoník - oficiální stránky Ministerstva spravedlivosti ČR*. Retrieved December 20, 2013 from <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obecna-cast/obecne/>

„Zákon pro život, zákon inspirovaný životem.“ (n.d.). *Nový občanský zákoník - oficiální stránky Ministerstva spravedlivosti ČR*. Retrieved December 25, 2013 from <http://obcanskyzakonik.justice.cz/o-novem-obcanskem-zakoniku/>

Zajištění a utvrzení dluhu. (n.d.). *Nový občanský zákoník - oficiální stránky Ministerstva spravedlivosti ČR*. Retrieved January 25, 2014, from <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-v-obecne-casti/zaji%C5%A1t%C4%9Bni-a%20utvrzeni-dluhu/>

Záruka a její uplatnění. (2013, October 25). *Nezávislé testy, víc než jen recenze (dTest)*. Retrieved February 23, 2014 from [http://www.dtest.cz/clanek-3166/zaruka-a-jeji-uplatneni?ga\\_email=1&\\_fid=8a59](http://www.dtest.cz/clanek-3166/zaruka-a-jeji-uplatneni?ga_email=1&_fid=8a59)

## **Právní předpisy**

Česko. (2004). *Zákon č. 254 ze dne 13. dubna 2004 o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.* (Sbírka zákonů České republiky, 83, pp. 5426 – 5427). Praha, Czech Republic: Tiskárna Ministerstva vnitra. Retrieved also from <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-254>

Česko. (2013). *Zákon č. 256 ze dne ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon).* (Sbírka zákonů České republiky, 99, pp. 2674). Praha, Czech Republic: Tiskárna Ministerstva vnitra. Retrieved also from <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

Úplné znění zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

Úplné znění zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

Úplné znění zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (nový občanský zákoník)

V případě, že v textu není uvedeno jinak, odkazuji se na právní předpisy ve znění účinném ke dni uzavření této bakalářské práce. Za tento právní předpis se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

### III. Seznam příloh

Součástí bakalářské práce je vzorová kupní smlouva, jejímž předmětem je nemovitá věc.

#### Zdroj:

Kupní smlouva na nemovitou věc (vzor dle NOZ). *Prodej bytů, pronájem bytů, prodej domů, pronájem domů, prodej pozemků...* (Bezrealitky) Retrieved February 26, 2014 from <http://www.bezrealitky.cz/informace/vzorove-smlouvy/kupni-smlouva>



## IV. Přílohy

### Kupní smlouva na nemovitou věc (vzor dle NOZ)

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

#### I. Smluvní strany

Jméno a příjmení: .....

Trvalé bydliště: .....

Rodné číslo: .....

Číslo OP: .....

dále jen „Prodávající“, na straně jedné

a

Jméno a příjmení: .....

Trvalé bydliště: .....

Rodné číslo: .....

Číslo OP: .....

dále jen „Kupující“, na straně druhé,

dále také společně jako „Strany“.

#### II. Předmět smlouvy

a) Předmětem této smlouvy je koupě a prodej těchto nemovitých věcí pozemek s parcelním č. .... /..... (druh pozemku ....., o celkové výměře ..... m<sup>2</sup>) se stavbou (typ stavby ....., způsob využití .....

pozemek s parcelním číslem .... /..... (druh pozemku ....., o celkové výměře ..... m<sup>2</sup>)

b) Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví číslo ..... vedeném pro obec ....., katastrální území ..... u Katastrálního úřadu pro ..... kraj, Katastrální pracoviště ...

### **III. Kupní cena a úhrada nákladů souvisejících s prodejem**

- a) Kupní cena převáděných nemovitých věcí byla dohodou smluvních Stran stanovena na celkovou částku Kč .....,-.
- b) Kupní cenu uhradí Kupující nejpozději do ..... bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. .... vedený u ..... , pod variabilním symbolem .....
- c) Pokud Kupující nezaplatí Prodávajícímu řádně a včas celou kupní cenu ve stanoveném termínu, bude toto jednání považováno za hrubé porušení této kupní smlouvy a Prodávající má právo od této kupní smlouvy ihned odstoupit.
- d) Strany se dohodly, že náklady spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatky za zápis vkladu do katastru nemovitostí zaplatí Kupující, daň z nabytí nemovitých věcí zaplatí Prodávající.

### **IV. Vlastnické právo**

- a) Ke dni podpisu této smlouvy je Prodávající dle svého prohlášení, nabývacích listin i výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovitých věcí uvedených v čl. II této smlouvy.
- b) Prodávající touto smlouvou prodává nemovité věci popsané v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, ve stavu, jak je oběma smluvním Stranám znám za níže dohodnutou kupní cenu, a to do vlastnictví Kupujícího, který tuto nemovitou věc za kupní cenu od Prodávajícího do svého výlučného vlastnictví kupuje a nabývá.
- c) Prodávající výslovně prohlašuje, že je oprávněn předmět smlouvy prodat, a že převáděné nemovité věci nejsou zatíženy žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními (vyjma uvedených ke dni podpisu této smlouvy v příslušném listu vlastnictví) - v opačném případě Prodávající za tyto ručí. Kupující prohlašuje, že věcný i právní stav převáděných nemovitých věcí je mu znám.
- d) Prodávající dále prohlašuje, že na jeho osobu nebyl podán návrh na insolvenční řízení, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí ani návrh na nařízení exekuce.
- e) Prodávající prohlašuje, že všechny shora uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

## **V. Vklad do katastru nemovitostí (intabulační doložka) a přechod vlastnického práva**

a) Podle této kupní smlouvy lze zapsat vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ..... kraj, Katastrální pracoviště ..... (dále jen „Katastrální úřad“) na příslušném listu vlastnictví vedeném pro obec ....., katastrální území ..... tak, že v části LV-A bude jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných v článku II. této smlouvy uveden Kupující a v části LV-E bude uvedena tato smlouva. Ostatní části LV zůstanou beze změny.

b) Strany prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

c) Vlastnické právo se všemi právy a povinnostmi, nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci, včetně práva na užitky přecházejí z Prodávajícího na Kupujícího dnem vkladu práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

a) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom, třetí originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad.

b) Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

c) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.

d) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.

Příloha: Předávací protokol

V ..... dne.....

V ..... dne .....

.....

.....

Prodávající

Kupující