

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Úplatný převod nemovitosti  
v právní úpravě a praxi v ČR**

**Milada Mrázková**

© 2011 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva

Akademický rok 2009/2010

## **ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

**Milada Mrázková**

obor Podnikání a administrativa

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze  
čl. 16 určuje tuto bakalářskou práci.

Název práce: **Úplatný převod nemovitostí v právní úpravě a  
praxi ČR**

### **Osnova bakalářské práce:**

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Přehled platné právní úpravy
4. Případová studie
5. Poznatky a jejich vyhodnocení
6. Závěr
7. Seznam použitých zdrojů
8. Přílohy

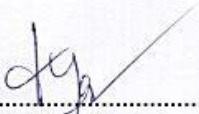
Rozsah hlavní textové části: 30 - 40 stran

Doporučené zdroje:

1. KNAPPOVÁ, M. - ŠVESTKA, J. - DVOŘÁK, J. Občanské právo hmotné 1, Praha: ASPI, 2006, ISBN 80-7357-127-7
2. KNAPPOVÁ, M., a kol. Občanské právo hmotné 2, Praha: ASPI, 2006, ISBN 80-86395-131-5
3. PLECITÝ, V. - VRABEC, J. - SALAČ, J. Základy občanského práva, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2005, ISBN 80-86898-25-3
4. KEN McELROY, ABC investování do realit, nakladatelství Pragma, 2008, ISBN 978-80-7349-105-5
5. Občanský zákoník 40/64 sb. ve znění pozdějších změn a doplňků
6. Další literatura a odborné články po konzultaci s vedoucím BP

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. Ivana Hájková**

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2011

  
.....  
Vedoucí katedry



  
.....  
Děkan

V Praze dne: 19. 2. 2010

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci "Úplatný převod nemovitosti v právní úpravě a praxi v ČR" vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použité literatury na konci této práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 1. 4. 2011

---

## Poděkování

Děkuji tímto paní magistře Ivaně Hájkové za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce

# Úplatný převod nemovitosti v právní úpravě a praxi v ČR

---

## The sail of real estate in legal regulativ and use in the Czech Republic

### Souhrn

Bakalářská práce se zabývá úplatným převodem nemovitosti v právní úpravě a praxi České republiky. Teoretická část této práce popisuje a definuje výchozí stanoviska a aspekty, předpokládané k úspěšnému uzavření tohoto obchodu. Jedná se především o teoretický výklad, se kterým by měl být každý zájemce o koupi nemovitosti důkladně seznámen. Praktická část konkretizuje a analyzuje jednotlivé kroky celého procesu úplatného převodu nemovitosti. Konkrétně se zabývá převodem bytové jednotky do osobního vlastnictví podložené reálným příkladem fiktivního manželského páru. Zároveň podává souhrnný přehled celého postupu, včetně mnohých doporučení pro předejití možných konfliktních situací mezi smluvními stranami. Na závěr této praktické části je uvedena nynější situace na trhu s nemovitostmi, aby si každý zájemce o uzavření tohoto obchodu mohl udělat vlastní představu, zda je proto nyní ta vhodná doba či nikoli. V závěru bakalářské práce je uveden souhrnný přehled poznatků a doporučení, týkající se této problematiky. Zároveň jsou pro názornost v příloze této práce přiloženy vzory všech smluv, které se během tohoto procesu mezi subjekty obchodu uzavírají.

### Summary

This bachelor thesis deals with the purchase of real estate in the legislation and practice in the Czech Republic. The theoretical part of this work describes and defines the initial preconditions and aspects which are necessary for a successful conclusion of this business. It deals with theoretical explanations of the process which everyone who is interested in buying property should be thoroughly familiar with. The practical part specifies and analyses each step of the process of a paid transfer of real estate. Specifically, it deals with the transfer of residential property to private ownership, based on a real

example of a fictional couple. It also provides a summary overview of the whole procedure, including a number of recommendations to prevent potential conflict situations between the contracting parties. In the conclusion of this practical section a current situation in the real estate market is given, so that everyone interested in concluding a contract can make up their minds and decide if it is the right time for it or not. The final part gives an overview of findings and recommendations regarding this issue. For illustration the annex to this thesis includes designs of all contracts which should be closed during the process of the purchase of real estate.

**Klíčová slova:**

- Převod
- Nemovitost
- Zákon
- Smlouva
- Proces
- Obchod

**Keywords:**

- Transfer
- Property
- Law
- Contract
- Process
- Trade

## Obsah

Čestné prohlášení .....	4
Poděkování.....	5
Úplatný převod nemovitosti v právní úpravě a praxi v ČR .....	1
1 Úvod.....	4
2 Cíl práce a metodika .....	5
2.1 Cíl Práce.....	5
2.2 Metodika práce .....	5
3 Přehled platné právní úpravy .....	6
3.1 Uplatný převod nemovitosti.....	6
3.2 Katastr nemovitostí České republiky .....	9
3.2.1 Převod vlastnictví .....	10
3.3 Smlouva .....	12
3.3.1 Pojem smlouva, platnost a účinnost smlouvy .....	12
3.3.2 Způsoby uzavírání smluv .....	13
3.3.3 Náležitosti smluv .....	14
3.3.4 Typy a druhy smluv .....	15
3.3.5 Zánik smlouvy .....	16
3.4 Kupní smlouva.....	18
4 Proces koupě bytové jednotky do osobního vlastnictví.....	21
4.1 Nemovitost.....	23
4.1.1 Rezervace nemovitosti.....	24
4.1.2 Smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky.....	25
4.1.3 Smlouva o smlouvě budoucí.....	26
4.1.4 Smlouva o úschově finančních prostředků .....	27
4.2 Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky .....	29
4.3 Předávací protokol .....	32
4.4 Situace na trhu s nemovitostmi v ČR.....	33
5 Poznatky a jejich vyhodnocení .....	35
6 Závěr .....	38
7 Seznam použitých zdrojů.....	39
8 Přílohy.....	41
8.1 Smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky.....	41
8.2 Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky ..	45
8.3 Smlouva o úschově finančních prostředků .....	50
8.4 Kupní smlouva.....	54
8.5 Předávací protokol .....	61



## 1 Úvod

Úplatný převod nemovitosti v právní úpravě a praxi v České republice je velmi rozsáhlá a komplexní problematika, jejíž proces je opětovaně realizován v tržním prostředí s nemovitostmi. Vzhledem k její rozsáhlosti, je nutné zaměřit se podrobněji na všechny důležité spekty tohoto procesu a zmínit veškerá možná rizika, týkající se tohoto obchodu.

Tato bakalářská práce se zabývá právě touto komplexní problematikou úplatného převodu nemovitostí, která je následovně blíže zaměřená na problematiku úplatného převodu bytové jednotky do osobního vlastnictví.

Teoretická část této práce se bude zabývat úplatným převodem nemovitostí dle platné právní úpravy a praxe České republiky. Tato část zmíní základní právní aspekty celého úplatného převodu nemovitostí. Nejdříve definuje samotné vymezení oblasti úplatného převodu nemovitostí. Dále se bude zabývat katastrálním úřadem a vzhledem k tomu, že celý tento proces je podmíněn určitými smluvními vztahy mezi subjekty tohoto obchodu (prodávajícím a kupujícím), je nutné zmínit si základní náležitosti smluv nejdříve z obecného hlediska. Následovně se zaměří na konkrétní smlouvu, týkající se přímo zvolené problematiky, a to kupní smlouvu. Tato část je základním a výchozím předpokladem pro celkovou analýzu, konkretizaci a podání doporučení pro celý proces úplatného převodu nemovitostí.

V následující praktické části se tato práce bude zaměřovat na konkrétní příklad z reálné obchodní situace, která již v minulosti byla úspěšně uzavřena, a to na úplatný převod bytové jednotky do osobního vlastnictví. Tento oddíl konkretizuje a zanalyzuje jednotlivé kroky tohoto obchodu a podává k nim náležité souvislosti a doporučení. Dále zmíní všechny hlavní smluvní vztahy, které se během tohoto procesu uzavírají a je nutné je pečlivě a do detailu propracovat a na základě smluvního konsensu je uzavřít. Tato část je zároveň stěžejní částí této bakalářské práce.

Na závěr budou shrnuty nejdůležitější poznatky a doporučení, které vyplývají z této práce. Tato bakalářská práce představí celý proces úplatného převodu nemovitostí, který následovně aplikuje na praktickém příkladu.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl Práce**

Hlavním cílem této bakalářské práce je komplexně představit potenciálnímu zájemci o koupi nemovitosti celý proces a problematiku úplatného převodu nemovitostí v právní úpravě a praxi v České republice. K hlavnímu cíli se také řadí snaha podat k této problematice náležité související informace, zmínit hlavní souvislosti, vycházející z praxe a poskytnout doporučení a rady, předcházející konfliktním situacím.

Mezi další cíle této práce se řadí deskripce a analýza hlavních právních předpisů a jejich náležitostí. Dále také upozornění smluvních stran na možné konfliktní situace, nástrahy a takzvané právní léčky, uskutečněné v neprospěch jedné smluvní strany.

### **2.2 Metodika práce**

Bakalářská práce podává souhrnný přehled problematiky úplatného převodu nemovitostí v právní úpravě a praxi v České republice. Současně je rozdělena do dvou hlavních částí a to části teoretické a části praktické, která je zároveň stěžejní částí této bakalářské práce.

V teoretické části je především představována platná právní úprava, výčet základních vlastností a důležitých náležitostí, týkající se zvolené problematiky.

Praktická část vychází z literární rešerše a výkladu právní úpravy. Následovně prakticky analyzuje a sumarizuje aplikované poznatky z celého procesu a syntetizuje příklad úplatného převodu nemovitostí. Dále komplexně pojednává o celé problematice, poukazuje na možné souvislosti a příklady z praxe. Zároveň analyzuje všechny smluvní vztahy, které mezi sebou smluvní strany mohou v rámci úplatného převodu nemovitostí uzavířít.

Informace použité v této bakalářské práci jsou čerpány z odborné literatury a z příslušných právních předpisů, které se zabývají zvolenou problematikou. Všechny zdroje, ze kterých bylo čerpáno, jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

## 3 Přehled platné právní úpravy

### 3.1 Úplatný převod nemovitosti

Abychom se mohli zabývat problematikou úplatného převodu, musíme si nejdříve objasnit základní pojmy spojené s touto problematikou. Hlavním pojmem je úplatný převod. S úplatným převodem neboli prodejem se setkáváme prakticky každý den již od útlého věku, například při nákupu spotřebního zboží. V tomto případě se jedná o směnu peněz za zboží či službu, ale v jiných případech je možné prodej uskutečnit i za předpokladu směny zboží či služby, také za určité zboží či službu. Prodej nemovitosti je možný za podmínek směny určité sumy peněz za danou nemovitost, ale také, ve zvláště smluvených případech, je možné směnit nemovitost za jinou nemovitost (smlouva směnná).

Z výše uvedeného vyplývá další pojem a to nemovitost. Mezi nemovitosti se řadí dle Občanského zákoníku: „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“<sup>1</sup>. Nemovitostí je ale i byt či nebytový prostor, který s bydlením úzce souvisí, jako je parkovací místo, garáž, sklep či sklepní kóje.

Pojem úplatný převod nemovitosti značí převod vlastnictví určité nemovitosti z jedné osoby na druhou osobu či více osob. Ovšem je důležité zmínit, že druhá osoba (nebo osoby, na které bylo vlastnictví nemovitosti převedeno) bude skutečným majitelem dané nemovitosti až v okamžiku zapsání tohoto faktu do listu vlastnictví na katastru nemovitostí.

Podmínky úplatného převodu nemovitosti musí být stanoveny v písemné kupní smlouvě. Tato smlouva by měla být propracována velmi důkladně a do detailu, aby se obě smluvní strany vyhnuly případným neshodám. Podstatné náležitosti kupních smluv jako jsou prodejce, kupující, předmět smlouvy, smluvní cena a další podmínky musí být jasně a především určitě stanoveny, aby mohla být kupní smlouva považována za platnou.

Vzhledem k tomu, že se pohybujeme v soukromoprávní oblasti, vycházíme tak z Občanského zákoníku v platném znění, kde je rovné postavení subjektů. Dále jsou

---

<sup>1</sup> Česká republika. *Občanský zákoník: Smlouvy*. In *Sbírka zákonů* Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a. s., 2010, Část první, s. 304. ISBN 978-80-7208-818-8, § 119

základní a obecná ustanovení, týkající se kupní smlouvy, definována v paragrafech §588 - §600 Občanského zákoníku. Návrh konkrétní smlouvy je popsán v kapitole 4.2 Kupní smlouva v této práci.

S úplatným převodem nemovitostí úzce souvisí stanovení ceny dané nemovitosti, za kterou bude prodána. Kupní cena je jasně stanovená v kupní smlouvě dohodou mezi prodávajícím a kupujícím a má subjektivní charakter. „*Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.*“<sup>2</sup>

Tržní cena může být také chápána jako ta cena, kterou je za standardních okolností možné obdržet za danou, či podobnou, nemovitost na trhu. Tržní cena, ať už věci movité či nemovité, není pevně stanovena a v průběhu vývoje celého tržního prostředí se může měnit a dá se pouze odhadovat.

Odhadní cena nemovitosti je ta cena, kterou stanovuje soudní znalec. Cena odhadní se ovšem nemusí shodovat s kupní, neboli tržní cenou, ale stanovené ceny by se od sebe neměly výrazně odlišovat. Odhadní cena nemovitosti se může od tržní ceny odlišovat proto, že odhadní cena vychází především z předem stanoveného tabulkového odhadu a znalci mohou tržní cenu pouze zohlednit, nikoli se jí řídit. Podstatný je ovšem fakt, že by se tyto dvě ceny měly v určitém rozpětí (ca ±20%) shodovat.

Dobu a zároveň i způsob transakce platby za nemovitost si smlouvní strany ve smlouvě samy určují a není pro to zákonem stanoven žádný limit či lhůta. To znamená, platba za nemovitost může být provedena jak před zápisem nového vlastníka, či vlastníků, nemovitosti do katastru nemovitostí, ale také až po jeho zápisu.

S převodem vlastnictví nemovitosti je spojena povinnost odvedení daně z nemovitosti. Daň z převodu nemovitosti je stanovena v paragrafech §1 - §22 v zákoně číslo 338 / 1992 sb. o dani z nemovitosti v platném znění a upravuje daň z nemovitostí, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb. V tomto zákoně jsou definovány předměty, na které se daň z nemovitosti vztahuje a na které se nevztahuje, dále poplatníci daně a různé osvobození od daně z nemovitosti. Je zde také definován základ a sazba daně z nemovitosti pro odpočet výšky daně. Daň z převodu nemovitosti se odvádí buď z kupní ceny, nebo

---

<sup>2</sup> KRATĚNA, Jindřich. Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě. *Časopis Znalec* [online]. 2004, 3, [cit. 2011-02-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>>.

právě z ceny odhadní. Pokud je kupní cena vyšší než cena odhadní, daň z převodu nemovitosti bude odvedena z ceny kupní. Pokud je ovšem cena kupní neobvykle nižší než cena odhadní, slouží cena odhadní jako základ pro daň z převodu nemovitosti, aby se předešlo možným daňovým únikům při obchodování s nemovitostmi. Platí pravidlo, že daň z převodu nemovitosti se odvádí z vyšší částky. Pro potřeby odvedení daně z převodu nemovitosti by měl odhad tržní hodnoty nemovitosti provést soudní znalec. Pokud je odhad nutný například pro obdržení úvěru v bance, odhadce nemusí být soudní, ale pouze nestranný.

## 3.2 Katastr nemovitostí České republiky

Katastr nemovitostí je v České republice veden od 1. 1. 1993, avšak historie umělého rozdělování státu na části, které se navzájem nepřekrývají, sahá až do 16. Století, kdy Marie Terezie zavedla Tereziánský katastr. V dnešní době je katastr nemovitostí jednou z částí Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČUZK). Vedle samotných katastrálních úřadů, pod které spadají katastrální pracoviště, spravuje ČUZK také zeměměřičské úřady, zeměměřičské a katastrální inspektoráty a výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický. ČUZK sídlí v Praze 8 a předsedou je Ing. Karel Večeře.

Katastr nemovitostí „je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.“<sup>3</sup> Zároveň je „zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.“<sup>4</sup>

Katastr nemovitostí eviduje stavby a pozemky pouze s přiřazenými popisnými a evidenčními čísly, které se nacházejí na povrchu země, nikoli pod povrchem. Ovšem je možné evidovat i rozestavěné stavby s přiděleným popisným a evidenčním číslem. V katastru nemovitostí se evidují taktéž pozemky, které jsou rozdělené do parcel a ty jsou označeny parcelním číslem. Konkrétní vlastnické právo se vztahuje pouze k pozemkům, které jsou parcelami. Důležité je zmínit, že součástí pozemku jsou porosty, ale nikoliv stavby (nemovitosti).

---

<sup>3</sup> Státní správa zeměměřičství a katastru [online]. 2010 [cit. 2010-12-30]. Český úřad zeměměřičský a katastrální. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=DOC:10-KATASTR>>.

<sup>4</sup> Státní správa zeměměřičství a katastru [online]. 2010 [cit. 2010-12-30]. Český úřad zeměměřičský a katastrální. Dostupné z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=DOC:10-KATASTR>>.

Při nahlížení do katastru nemovitostí platí zásada veřejnosti, tj. každý z nás má právo nahlédnout do katastru nemovitostí a získat informace či výpis o různých nemovitostech na katastrálních úřadech a pracovištích, které jsou rozmístěné po celé České republice. Díky existenci internetu a internetové aplikaci na stránkách ČUZK - Nahlížení do KN<sup>5</sup> mají zároveň všichni uživatelé bezplatný přístup pro nahlížení do katastru nemovitostí.

### 3.2.1 Převod vlastnictví

Pro úspěšnou platnost úplatného převodu nemovitosti, je nutné podat návrh na zahájení řízení o vkladu do katastru nemovitostí. Tento návrh musí obsahovat kompletní údaje stanovené v paragrafu §4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v aktuálním znění.

*„Návrh na zahájení řízení musí obsahovat:*

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,*
- b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,*
- c) označení práv, která mají být zapsána do katastru“<sup>6</sup>*

Add a) Vzhledem k tomu, že je sféra působnosti katastrálních úřadů a inspektorátů vymezena zákonem č. 359 / 1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, je nutné návrh podat na katastrálním úřadu, do jehož sféry spadá oblast, ve které se nachází daná nemovitost.

Add b) V tomto odstavci jsou jmenovány podstatné údaje, které jsou nezbytné k podání návrhu na zahájení řízení o vkladu do katastru nemovitostí.

Add c) Zde je nutné konkretizovat o jaká konkrétní práva se jedná, jaké konkrétní nemovitosti se daná práva týkají a ve prospěch koho budou daná práva uplatněna.

---

<sup>5</sup> ČUZK : Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2010 [cit. 2010-12-30]. Dostupné z WWW: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>>.

<sup>6</sup> *Zákon* ČR : *Zákon č. 265/1992 Sb.* [online]. Česká republika : 2010 [cit. 2010-12-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.zakonycr.cz/seznamy/265-1992-sb-zakon-o-zapisech-vlastnickych-a-jinych-vecnych-prav-k-nemovitostem.html>>.

Aby mohl katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí schválit, je nutné přiložit k návrhu originál či úředně ověřený opis dokumentu, který opravňuje k uplatnění práva. V případě, kterému se budeme v této práci věnovat, se jedná o kupní smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky. Na schválení vkladu nového majitele do listiny vlastníků má zákonem stanovenou lhůtu 30ti až 60ti dnů ode dne podání návrhu. Současně s návrhem na vklad do katastru nemovitostí je nutné uhradit správní poplatek ve výši 500, - Kč dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších změn a předpisů.

Katastr nemovitostí má právo žádost na vklad do katastru nemovitosti pozastavit či zamítnout například na základě uvedení mylných informací v žádosti, či nezaplacení správního poplatku aj. Proti vynesenému rozhodnutí je možné podat žalobu ke krajskému soudu do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí dle českého platného soudního řádu.



## 3.3 Smlouva

### 3.3.1 Pojem smlouva, platnost a účinnost smlouvy

Smlouva, také dohoda nebo kontrakt, je dvoustranný či vícestranný právní úkon, který na jedné nebo i obou smluvních stranách nevyklučuje více účastníků. Smlouvu mezi sebou uzavírají navrhovatel smlouvy a příjemce smlouvy. Připomeňme si, že se pohybujeme v soukromoprávním odvětví a všichni účastníci smlouvy mají rovné postavení.

Smlouvou vzniká, zaniká nebo se mění závazkový právní vztah mezi danými smluvními stranami. Pojmový znak a zároveň také předpoklad pro uzavření smlouvy je smluvní konsens.

Smluvní konsens je vzájemný a obsahově shodný projev vůle na obou smluvních stranách směřující nejdříve k uzavření smlouvy a dále k dohodě o obsahu smlouvy, který určuje zejména návrh smlouvy. Dle paragrafu §43 občanského zákoníku mají všichni účastníci smluvního vztahu povinnost dbát na to, „*aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno vše, co by mohlo vést ke vzniku rozporů.*“<sup>7</sup>

Vzhledem k tomu, že smlouva je právní úkon, musí tedy také „*splňovat náležitosti předepsané pro právní úkony. Osoby, které ji uzavírají, musí být k takovému úkonu způsobilé.*“<sup>8</sup> Způsobilost k právním úkonům se vyznačuje schopností vlastním konáním nabývat a uplatňovat svá práva a brát na sebe různé povinnosti. Fyzické osoby nabývají v České republice právní způsobilosti zpravidla dosažení plnoletosti, tzn. 18 - ti let. Tato podmínka platí zároveň i pro platné uzavření písemné kupní smlouvy na nemovitost.

Písemná smlouva nabývá platnosti v okamžiku podpisu smlouvy smluvními stranami, není-li ve smlouvě stanoveno jinak. Platí předpoklad smluvního konsensu a právní způsobilosti osob, které smlouvu uzavírají. Je běžné, že zároveň s platností nabývá smlouva i účinnost, ale není to pravidlem. Účinnou se může smlouva stát i k pozdějšímu datu, ale to musí být v dané smlouvě určitě stanoveno. Je to například v takových případech, kdy je potřeba rozhodnutí správního orgánu. Smlouva se stává účinnou dnem vydání tohoto rozhodnutí.

---

<sup>7</sup> Česká republika. *Občanský zákoník: Smlouvy*. In *Sbírka zákonů* Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a. s., 2010, Část první, s. 304. ISBN 978-80-7208-818-8, § 43

<sup>8</sup> *Základy práva pro posluchače České zemědělské univerzity v Praze*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2009. 214 s. ISBN 978-80-213-1758-1., s. 80

### 3.3.2 Způsoby uzavírání smluv

Smlouvu neboli dohodu můžeme uzavřít ústně, písemně či konkludentně. Ústně dohody uzavíráme v běžném životě, například při nákupu spotřebního zboží, kde v tomto případě tuto dohodu můžeme uzavřít také konkludentně, neboli mlčky (například kývnutím hlavy či nevynesením žádného protestu). Písemně se uzavírají smlouvy, mající závažnější význam pro smluvní strany. V případě zvolené problematiky převodu nemovitosti, je zákonem vyžadována písemná kupní smlouva.

Jedním z možných způsobů uzavření smlouvy je předložení návrhu na uzavření smlouvy. *„Návrh na uzavření smlouvy (§ 43 Obč. Z.) je projev vůle směřující k uzavření smlouvy, jenž je určen jedné nebo více osobám. Musí být dostatečně určitý a vyplývat z něj vůle navrhovatele, aby byl vázán v případě jeho přijetí.“<sup>9</sup>*

Dále, za předpokladu platnosti smlouvy, můžeme tuto uzavřít klasickým způsobem, kde navrhovatel smlouvy i příjemce smlouvy jsou individuálně určené osoby nebo určené zvláštním způsobem, jako je to například v případě veřejné soutěže, během které není jedna ze smluvních stran individuálně určena.

Podle paragrafu §44 občanského zákoníku je smlouva uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti.<sup>10</sup> Pokud je návrh na uzavření smlouvy podán více osobám, je nutné, aby jej přijaly všechny osoby.

Pokud chce v současnosti občan České republiky koupit či prodat nemovitost, setká se spíše s klasickým uzavíráním smluv, které se ho přímo či nepřímo týkají. V každém případě, než kdokoli z nás jakoukoli smlouvu svým podpisem či ústní dohodou uzavře, měl by si ji předem důkladně prostudovat a ujistit se, že vše, co je v dané smlouvě napsáno, je v souladu se skutečností a s jeho přesvědčením. V některých případech může i interpunkční znaménko změnit význam věty.

Aby mohla být smlouva úspěšně uzavřena, musí být naplněn důležitý předpoklad platnosti smlouvy, tj. smlouva musí být kompletní a určitá. Snadno se může stát, že některá

---

<sup>9</sup> *Základy práva pro posluchače České zemědělské univerzity v Praze*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2009. 214 s. ISBN 978-80-213-1758-1.,s.79

<sup>10</sup> Česká republika. *Občanský zákoník: Smlouvy*. In *Sbírka zákonů* Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a. s., 2010, Část první, s. 304. ISBN 978-80-7208-818-8, § 44

z podstatných náležitostí ve smlouvě nebude obsažena či bude neurčitě popsána, a tudíž bude smlouva neplatná.

### **3.3.3 Náležitosti smluv**

Náležitosti smluv se obecně dělí na podstatné náležitosti a nepodstatné náležitosti. Podstatné náležitosti jsou takové, jež ve smlouvě nesmí chybět, neboť bez nich by smlouva nemohla vzniknout. Ve smlouvě musí být konkrétně uvedeno, kdo je navrhovatel smlouvy, kdo je příjemce smlouvy a jejich osobní údaje z občanského průkazu či z jiného identifikačního průkazu. Další podstatnou náležitostí je předmět smlouvy. Předmětem smlouvy může samozřejmě být movitá věc, nebo i duševní vlastnictví (například smlouva o díle § 631 - 656 Občanského zákoníku). Vzhledem k tomu, že se v této práci zabýváme problematikou úplatného převodu nemovitostí, bude dále jako předmět považována nemovitost. Dále je nutné ve smlouvě uvést stanovenou smluvní cenu daného předmětu a na závěr smlouvy poznamenat datum a místo uzavření smlouvy. Samozřejmě nesmí chybět podpisy účastníků smlouvy, které tak dávají najevo svůj souhlasný projev vůle, vedoucí k uzavření smlouvy.

Nepodstatné náležitosti smlouvy jsou takové, které ve smlouvě nemusí být uvedeny, to znamená, že smlouva bez nich může vzniknout a může vstoupit v platnost a účinnost, pokud budou ostatní náležitosti v pořádku uvedeny. Mezi takové nepodstatné náležitosti se řadí například práva a povinnosti smluvních stran, podmínky odstoupení od smlouvy či rozvázání smluvního vztahu, různé smluvní pokuty při nedodržení podmínek ve smlouvě apod., dále pak platový výměr, zkušební doba nebo konkurenční doložka. Nepodstatných náležitostí je mnoho, ale postupem času se ve smluvních vztazích čím dál častěji uvádějí, neboť čím detailněji je smlouva rozepsána, tím se snižuje riziko případných sporů.

V případě úplatného převodu nemovitostí jsou veškeré náležitosti, které by měla kupní smlouva obsahovat uvedeny v kapitole 4.2 Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky.

### 3.3.4 Typy a druhy smluv

Typů smluvních vztahů a jejich druhů, je zákonem stanoveno mnoho. Tyto typy vznikají v důsledku historického vývoje již od počátku společného soužití lidí v určitém uskupení. V České republice smluvní vztahy určují Občanský zákoník, Obchodní zákoník a jiné zákony občanského a obchodního práva. V této práci se věnujeme úplatnému převodu nemovitostí dle kupní smlouvy upravené v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků. Celkový přehled a základní rozdělení smluv je uvedeno v následující tabulce.

Smlouvy dělíme na smlouvy pojmenované, na smlouvy nepojmenované a na smlouvy smíšené. Pokud mluvíme o výslovně upravených smlouvách Občanským zákoníkem, případně nějakými jinými zákony občanského práva, tak mluvíme o smlouvách pojmenovaných.<sup>11</sup>

Mezi smlouvy pojmenované řadíme smlouvy z následující tabulky číslo 1.:

---

<sup>11</sup> *Základy práva pro posluchače České zemědělské univerzity v Praze*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2009. 214 s. ISBN 978-80-213-1758-1., s. 81

Tabulka 1.

	<b>Pojmenované smlouvy</b>	<b>Číslo paragrafu §</b>
<b>1.</b>	Smlouva o budoucí smlouvě	§ 50a
<b>2.</b>	Smlouva kupní	§ 588 - 610
<b>3.</b>	Smlouva směnná	§ 611
<b>4.</b>	Smlouva darovací	§ 628 - 630
<b>5.</b>	Smlouva o dílo	§ 631 - 656
<b>6.</b>	Smlouva o půjčce	§ 657 - 658
<b>7.</b>	Smlouva o zapůjčení věci	§ 659 - 662
<b>8.</b>	Smlouva nájemní	§ 663 - 723
<b>9.</b>	Smlouva příkazní	§ 724 - 732
<b>10.</b>	Smlouva o obstarání věci	§ 733 - 736
<b>11.</b>	Smlouva o obstarání prodeje věci	§ 737 - 741
<b>12.</b>	Smlouva o úschově	§ 747 - 753
<b>13.</b>	Smlouva o ubytování	§ 754 - 759
<b>14.</b>	Smlouva o přepravě	§ 760 - 773
<b>15.</b>	Smlouva zprostředkovatelská	§ 774 - 777
<b>16.</b>	Smlouva o vkladech	§ 778 - 787
<b>17.</b>	Smlouva o sdružení	§ 829 - 841
<b>18.</b>	Smlouva o důchodu	§ 842 - 844

Zdroj: Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.  
Vlastní zpracování

### 3.3.5 Zánik smlouvy

Smlouvy mohou zaniknout z několika možných důvodů, nejčastěji však zanikají splněním předmětu smlouvy.

Dále pak smlouvy mohou zaniknout dohodou smluvních stran o rozvázání smluvního vztahu, odstoupením od smluvního vztahu či nemožností plnění předmětu smlouvy, například v důsledku přírodní katastrofy. K rozvázání či odstoupení od smlouvy může dojít v důsledku porušení podmínek stanovených ve smlouvě jednou ze smluvních stran.

Podmínky rozvázání smluvního vztahu a odstoupení od smlouvy patří mezi takzvané nepodstatné náležitosti smlouvy, ale je běžnou praxí, že se do smlouvy uvádějí, aby se předešlo možným budoucím sporům.

Další důvody, kvůli kterým by mohl smluvní vztah zaniknout, musí být ve smlouvě určité a konkrétně stanoveny. Může se jednat například o zánik smlouvy v důsledku nedodržení stanovené lhůty či limitu. V případě, že je smlouva uzavřena na dobu určitou, zaniká smluvní vztah uplynutím sjednané doby. Pokud je ovšem smlouva stanovena na dobu neurčitou, je nutné, aby si smluvní strany stanovily výpovědní lhůtu, pro možnost vypovězení smlouvy. Pokud si smluvní strany nestanoví jinak, je možné smlouvu vypovědět i bez udání důvodu a s okamžitou platností. V případě podmínek výpovědi kupní smlouvy, týkající se převodu nemovitosti, se budeme blíže zabývat v kapitole 4.2 Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky.

### 3.4 Kupní smlouva

Obecná a vedlejší ujednání o kupní smlouvě jsou stanovena v paragrafech §588 - §610 Občanského zákoníku. „Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.“<sup>12</sup> Tento obchod by se měl uskutečnit v souladu s ujednanými podmínkami a bez zbytečného odkladu či prodlení.

Předmětem této práce je uplatný převod nemovitosti neboli koupě nemovitosti a následovný převod vlastnictví nemovitosti z jedné osoby na druhou. Převod vlastnictví nemovitosti na katastru nemovitostí je možný pouze s platnou písemnou kupní smlouvou. Proto se práce bude věnovat především kupní smlouvě, týkající se koupě nemovitosti uzavřené v souladu s Občanským zákoníkem.

Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovitosti neboli prodeje musí mít písemnou formu s číslovanými stránkami a odstavci, aby se předešlo možné záměně stránek. V kupní smlouvě musí být ihned zpočátku jasně a určitě stanoveny smluvní strany, které do smluvního vztahu vstupují. V případě kupní smlouvy se jedná o stranu prodávající a stranu kupující. Jedná-li se o fyzické osoby, je nutné uvést jejich jméno, příjmení, rodné číslo, trvalé bydliště a bankovní spojení. Jedná-li se o společnost, pak se uvádí obchodní název společnosti, její hlavní sídlo a identifikační číslo.

Po stanovení smluvních stran následuje úvodní prohlášení, kde je identifikována nemovitost a její poloha a přilehlé prostory. Nemovitost je nutné v tomto prohlášení co nejbližší specifikovat a konkrétně určit polohu nemovitosti, vlastnické podíly, výměry místností včetně seznamu jejich vybavení. Všechny údaje jsou ověřitelné v katastru nemovitosti.

V následujícím článku smlouvy je nutné stanovit smluvenou kupní cenu a zároveň i druh vlastnictví, do kterého bude nemovitost převzata. Kupní cena nemovitosti je obvykle odvozená od znaleckého posudku pořízeného odhadcem a dalších aspektů ovlivňující výběr nemovitosti. Je možné převzít nemovitost do vlastnictví jedné osoby, či do společného jmění manželů, nebo do podílového spoluvlastnictví více osob či společnosti.

---

<sup>12</sup> Česká republika. *Občanský zákoník: Závazkové právo*. In *Sbírka zákonů* Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a. s., 2010, Část první, s. 304. ISBN 978-80-7208-818-8, § 588

Další článek kupní smlouvy by se měl následovně věnovat způsobu zaplacení smluvené kupní ceny. Může nastat situace, že celková částka bude rozdělena na několik částí, které mohou být zaplacený prodávající straně různými způsoby a v rozlišnou dobu. Právě tyto způsoby je vhodné do tohoto článku uvést, aby se předešlo případným nedorozuměním.

Následný článek musí určit samotný převod vlastnického práva, kdy se prakticky kupující stává právoplatným vlastníkem nemovitosti až na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí k určitému dni.

Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovitosti by neměla opomenout odstavec, definující podmínky protokolárního a fyzického předání nemovitosti. Na místě předání se zhotoví předávací protokol, který podepíše obě smluvní strany. Do předávajícího protokolu se zaznamenává celkový stav nemovitosti od odečtu stavů dodávaných médií až po stav opotřebení příslušenství. Předávací protokol je jedna z důležitých příloh kupní smlouvy, kterým se dá předejít různým sporům, a proto se mu budeme více věnovat v následující kapitole (viz 4.3 Předávací protokol).

Další část kupní smlouvy by měla obsahovat určení, kam budou veškeré písemnosti ohledně smlouvy o koupi dané nemovitosti doručovány a jakým způsobem.

Následující článek smlouvy může být věnován ostatním ujednáním, která jsou nezbytná pro úspěšnou koupi nemovitosti. V tomto článku může kupující požadovat prohlášení prodávajícího o tom, že na danou nemovitosti nejsou uvalená žádná věcná břemena, zástavní právo či dluhy apod. Dále zde mohou být stanovené lhůty a pokuty, uplatňované při jejich nedodržení a obecné podmínky umožňující odstoupení od dané smlouvy či rozvázání smluvního vztahu.

Kupní smlouvu o převodu vlastnictví nemovitosti uzavírají závěrečná ustanovení. Zde je nutné uvést fakt, že veškeré změny ve smlouvě jsou možné provést pouze písemnou formou a za souhlasu obou smluvních stran. Také se zde uvádí, v kolika stejnopisech je daná kupní smlouva provedena a komu jsou určeny. Poslední ustanovení je věnováno prohlášení, že daná smlouva byla uzavřena dle skutečné a svobodné vůle účastníků smlouvy a to bez nátlaku a pocitu tísně.

Pro úspěšné uzavření kupní smlouvy, není-li ve smlouvě stanoveno jinak, je třeba vlastnoručných podpisů všech účastníků smlouvy. Závěrem se taktéž uvádí datum a místo podepsání kupní smlouvy.



Výše uvedený výčet náležitostí v kupní smlouvě je pouze orientační. Vzhledem k tomu, že v občanském zákoníku není stanovený přesný vzor kupní smlouvy, mají smluvní vztahy určitou svobodu v sestavení takové kupní smlouvy. Až na podstatné náležitosti smlouvy, bez kterých by smlouva nemohla být považována za platnou a účinnou, si mohou smluvní strany sami zvolit, jaké položky do smlouvy zahrnou a jaké nikoliv. Je běžné, že kupní smlouvu připravuje strana prodávající, která je povinna poskytnout straně kupující dostatečný čas a prostor pro nastudování všech smluvních podmínek, neboť obě smluvní strany mají rovné postavení.

## 4 Proces koupě bytové jednotky do osobního vlastnictví

Předešlá kapitola seznamuje s teorií a právní úpravou úplatného převodu nemovitosti a tato část prakticky zanalyzuje a popíše celý proces úplatného převodu nemovitosti. Cílem této části je přiblížit zájemci o koupi bytové jednotky do osobního vlastnictví všechny nutné kroky k uskutečnění úplatného převodu v rámci platné legislativy a nařízení a zesumarizovat celý obchodní děj.

Hlavní faktor celého procesu je ten, že subjekty obchodu vychází z Občanského zákoníku č. 40/ 1964 Sb., nikoliv z Obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. To znamená, že celkový proces může být zpochybněn faktem, že by smlouva byla uzavřena za zjevně nevýhodných podmínek pro jednu stranu či by byla uzavřena v tísní.

Z důvodu ochrany osobnosti je zde uveden případ fiktivního manželského páru (dále jen jako „*manželé Svobodovi*“), který ovšem vychází z reálné situace. *Manželé Svobodovi* se rozhodli pro koupi bytové jednotky do osobního vlastnictví v hlavním městě Praze. Cílem této části je získané znalosti a informace z předcházející kapitoly aplikovat do praxe a provést reálnou simulaci úplatného převodu nemovitosti, který by se dal (po doplnění chybějících osobních dat a jiných údajů) považovat za platný.

Nyní si krátce zmíníme kroky, které musí *manželé Svobodovi* učinit, aby byl proces úplatného převodu nemovitostí ze všech hledisek platný. V následujících podkapitolách si je dopodrobna vysvětlíme.

*Manželé Svobodovi* si nejdříve z celého spektra nabídky nemovitosti zvolí jednu určitou bytovou jednotku (viz 4.1 Nemovitost). Následně je vhodné si danou bytovou jednotku (dále jen „byť“) u kupujícího či u jeho ustanoveného zástupce rezervovat pomocí smlouvy o rezervaci prodeje bytové jednotky (viz 4.1.2 Smlouvy o rezervaci prodeje bytové jednotky) či uzavřít s ním smlouvu o smlouvě budoucí. To je v tomto praktickém případě druhý způsob jak si zvolenou bytovou jednotku zarezervovat. Jedná se zde o smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky, které je věnována kapitola 4.1.3 Smlouva o smlouvě budoucí. V rámci obou těchto kroků je doporučováno pro nestrannost smluvních stran uzavřít nejlépe s advokátem či notářem smlouvu o úschově finančních prostředků, vložených do tohoto obchodu. To slouží

k jistotě a přehledu o vložených finančních prostředcích oběma smluvními stranám v rámci celého úplatného převodu vlastnictví daného bytu.

Tyto a další kroky, zmíněné v uvedených kapitolách, by měly předcházet samotnému uzavření konkrétní kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky (viz 4.2 Kupní smlouva). Neopomenutelným faktem je, že vlastnictví bytu bude změněno až po zápisu do listiny vlastníků na katastru nemovitostí, který má na vyřízení celého požadavku dle správního řádu stanovenou lhůtu třiceti až šedesáti dnů (viz 3.2 Katastr nemovitostí).

Pokud je kupní smlouva uzavřena za právně platných podmínek a dá se považovat za platnou, následuje samotné předání bytu. Aby se předešlo možným budoucím sporům, je vhodné sepsat v daném čase a místě předání předávací protokol (viz 4.3 Předávací protokol). Předávací protokol zachycuje celkový stav dané nemovitosti, včetně stavů měřičů všech spotřeb.

Celý proces úplatného převodu nemovitostí je završen zapsáním nového vlastníka, tj. *manželů Svobodových*, do listiny vlastníků na katastru nemovitostí a uhrazením smluvené kupní ceny prodávajícímu.

## 4.1 Nemovitost

Abychom mohli simulovat úplatný převod nemovitosti, musí si *manželé Svobodovi* v roli kupujícího nejdříve zvolit vhodnou nemovitost, kterou si budou chtít koupit. Vzhledem k tomu, že cílem této práce je představit celý proces úplatného převodu, nikoli pouze proces výběru nemovitosti a jeho další aspekty, budou zmíněné pouze základní a nejdůležitější body a ukazatele, které by si měl každý, kdo chce nemovitost kupovat, zjistit a ověřit jejich pravdivost.

Při výběru nemovitosti bývá nejdůležitějším aspektem cena nemovitosti. Obecně se kupní cena nemovitosti může odvozovat od znaleckého posudku pořízeného odhadcem, či od její polohy, umístění, od stavu nemovitosti přes náklady na provoz nemovitosti, až po její celkovou vybavenost či výnosy, které daná nemovitost generuje. Kupní cena nemovitosti by měla vzniknout na základě dohody mezi prodávajícím a kupujícím<sup>13</sup>, či na základě znaleckého odhadu tržní hodnoty nemovitosti. Jak již bylo v kapitole 3.1 Úplatný převod nemovitosti řečeno, stanovené kupní a odhadní ceny, by se od sebe neměly výrazně odlišovat. Ovšem i kupní a tržní cena se od sebe může lišit a to závisí na konkrétních situacích prodávajícího či kupujícího. Pokud se ceny od sebe odlišují neobvykle výrazně, je možné, že bude požadováno zdůvodnění, buď jednou ze smluvních stran, finančním úřadem, či další nezávislou stranou nebo orgánem.

Poloha nemovitosti je taktéž jedním z nejdůležitějších faktorů, ke kterým by měli kupující nemovitosti, tedy *manželé Svobodovi*, přihlídnout. Poloha nemovitosti velmi podstatně ovlivňuje konečnou cenu nemovitosti. Při výběru nemovitosti si musí *manželé Svobodovi* dobře zvolit, zda mají zájem o nemovitost v centru města nebo naopak na okraji města či mimo město. Podstatným hlediskem při výběru nemovitosti dle polohy může být také dostupnost, a to vlastní dopravou nebo městskou hromadnou dopravou. Dalším faktorem při výběru polohy nemovitosti může být i její orientace vůči světovým stranám. Ta ovlivňuje například světelný a tepelný režim dané nemovitosti a také náklady s nimi spojené.

---

<sup>13</sup> Když prodávající vstupuje na trh se svou nabídkou, již má určitý požadavek na výši kupní ceny, ale je možný konsensus o určité slevě. ?

Další základní faktor, který by mohl ovlivnit *manžele Svobodovy* při koupi nemovitosti, je následovný provozní náklad, který závisí na celkovém technickém řešení nemovitosti a její hospodárnosti. Provozní náklady jsou takové náklady, které jsou nutné vynaložit, aby byl zachován chod a funkčnost celé nemovitosti, v našem příkladu bytové jednotky. Může se jednat o provozní náklady fixní, které jsou nutné vynakládat pravidelně a bez ohledu na výnos. Dále mezi provozní náklady řadíme náklady variabilní, jejichž výše se v čase úměrně mění rozsahu spotřeby a v ceně využívaných služeb. A nakonec mohou mít provozní náklady podobu obnovovacích nákladů, které je nutno vynaložit na průběžnou výměnu, obnovu či budoucí opravy a rekonstrukce technického, stavebního a zařizovacího vybavení.<sup>14</sup> Zároveň je velmi důležité znát aktuální stav a vybavenost dané nemovitosti, včetně stavů všech měřičů spotřeby (vodoměr, plynoměr, elektroměr, atd.).

Výše uvedené faktory, ovlivňující výběr nemovitosti, by měly být kupujícímu objasněné nejpozději na smluvené prohlídce nemovitosti, která by měla být uskutečněna nejlépe ještě před podpisem například smlouvy o rezervaci prodeje bytové jednotky a dalších smluv, týkající se tohoto příkladu.

Pro názornost této práce si *manželé Svobodovi* zvolili pro svou koupi bytovou jednotku v Praze. Bližší informace ke konkrétní bytové jednotce, pro účely této práce nejsou nutné, neboť by se jednalo o prostý popis, definici a konkrétní charakterizování všech předcházejících faktorů, které ovlivňují subjektivní výběr nemovitosti *manželů Svobodových*, což není předmětem této práce.

#### **4.1.1 Rezervace nemovitosti**

*Manželé Svobodovi* si vybrali jednu konkrétní bytovou jednotku a byli seznámeni se všemi podstatnými fakty, týkající se nemovitosti. Ještě před bezprostřední rezervací zvolené bytové jednotky je velmi nutné, aby *manželé Svobodovi* nahlédli do vlastnické listiny uložené na katastru nemovitostí (viz 3.2 Katastr nemovitostí) a ověřili si, zda je prodávající oprávněným vlastníkem dané bytové jednotky, zda nejsou na nemovitost uvalena různá

---

<sup>14</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem. *Stavební klub: Verlag Dashöfer* [online]. 27. 5. 2009, [cit. 2011-02-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.stavebniklub.cz/4/6/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-cid215570/>>.

břemena či zástavní práva a zda nebyl v nejbližší době minulé podán návrh na změnu vlastníka nemovitosti či na uložení věcných břemen.

Po ověření nutných dat jsou tedy *manželé Svobodovi* pevně rozhodnuti koupit danou bytovou jednotku a mohou svou svobodnou a vážnou vůli projevit rezervací zvoleného bytu a to různými způsoby - nejdříve uzavřením smlouvy o rezervaci prodeje bytové jednotky či přímo uzavřením smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky. Současně je vhodné, aby byly finanční prostředky uloženy u nestranné osoby, tzn. uzavřít smlouvu o úschově finančních prostředků například s advokátem či notářem.

#### **4.1.2 Smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky**

Smlouvu o rezervaci prodeje bytové jednotky uzavírají *manželé Svobodovi* v roli kupujícího přímo s prodávajícím, nebo jako je to v příloze 8.1 Smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky, s jeho oprávněným zástupcem či zprostředkovatelem (například s realitní kanceláří).

Smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky se řadí mezi nepojmenované smlouvy, která obsahuje níže uvedené podstatné náležitosti. V úvodu jsou určena jména a identifikační údaje smluvních stran, které mezi sebou, ve lhůtě k tomu určené, uzavřou kupní smlouvu. Dále následuje definování konkrétních podmínek samotného prodeje, mezi které se řadí mimojiné i jednoznačné určení bytové jednotky a její identifikační údaje. Již ve smlouvě o rezervaci prodeje bytu je nutné uvést kupní cenu bytu, včetně způsobu její úhrady prodávajícímu. Zde je praktické pověřit třetí osobu a uzavřít s ní smlouvu o úschově finančních prostředků, které se budeme blíže věnovat v kapitole 4.1.4 Smlouva o úschově finančních prostředků. Rezervační smlouva stanovuje zároveň i další podmínky, jako je například fakt, že prodávající či pověřený zprostředkovatel nesmí daný byt nabízet dalším osobám či neuskutečnit samotný prodej nemovitosti třetí osobě ve lhůtě k tomu určené.

Nedílnou součástí rezervace prodeje nemovitosti je stanovení výše rezervačního poplatku a jeho uhrazení. Rezervační poplatky se obvykle pohybují ve výši 5 - 10% z kupní ceny nemovitosti. Vzhledem k účelu rezervační smlouvy je nutné stanovit datum podpisu kupní

smlouvy smluvními stranami a doporučuje se zároveň stanovit i datum předání bytové jednotky kupujícímu, popřípadě jejího vystěhování.

Po určení všech podmínek prodeje by si smluvní strany měly zároveň určit i sankce a pokuty v případě jejich nedodržení. Sankcionované mohou být i lhůty z prodlení. Tato opatření nutí smluvní strany dodržovat dohodnuté podmínky, právě pod hrozbou pokuty. Ovšem smluvní strany k samotnému aktu úplatného převodu nezavazje, tzn., že smluvní strany mohou rezervační smlouvu ve lhůtě k tomu určené vypovědět, ale bez nároku na vrácení rezervačního poplatku.

Je vhodné do smlouvy uvést též prohlášení prodávajícího o jeho bezvýhradném vlastnictví dané bytové jednotky a současně i o prostosti nemovitosti věcných břemen či zástavního práva.

#### **4.1.3 Smlouva o smlouvě budoucí**

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky je vyšší formou smlouvy o rezervaci prodeje bytové jednotky a musí obsahovat dle §50a Občanského zákoníku<sup>15</sup> smluvené podstatné náležitosti. Tyto náležitosti by se měly podobat náležitostem, které obsahuje smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky neboť cíl smlouvy je stejný - rezervace bytu a jeho následná koupě.

Smluvní strany tak již na sebe berou závazek, že prodávající stana bytovou jednotku prodá právě *manželům Svobodovým a manželé Svobodovi* byt od prodávajícího, či od jeho oprávněného zástupce, koupí za předem smluvenou kupní cenu, která v této smlouvě taktéž musí být uvedena.

Načrtněme si zde pro úplnost textu ještě jednou podstatné náležitosti smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky. Jako každá smlouva týkající se převodu vlastnictví nemovitosti musí obsahovat identifikaci smluvních stran, identifikační a popisné údaje o převáděné nemovitosti, které jsou definovány v úvodním prohlášení. Dále navazuje předmět smlouvy, tzn. závazek *manželů Svobodových* uzavřít budoucí kupní smlouvu s prodávajícím či jeho oprávněným zástupcem. Jak již bylo

---

<sup>15</sup> Česká republika. *Občanský zákoník: Přijetí návrhu*. In *Sbírka zákonů* Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a. s., 2010, Část první, s. 304. ISBN 978-80-7208-818-8, § 55a, s. 12

v předešlém odstavci zmíněno, musí být v této smlouvě uvedena dohodnutá kupní cena a datum včetně způsobu jejího uhrazení.

Hlavním rozdílem mezi smlouvou o rezervaci prodeje bytové jednotky a smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky je ten, že ve smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky je již konkrétní znění budoucí kupní smlouvy uvedeno a podpisem této smlouvy s ním smluvní strany souhlasí.

Stejně tak jako ve smlouvě rezervační je i v této smlouvě o smlouvě budoucí uveden termín předání či vystěhování dané nemovitosti. Zároveň se doporučuje stanovit si opět konkrétní sankce při nedodržení smluvních podmínek a lhůt. Vzhledem k tomu, že v reálné situaci může nastat nespočet sporných situací, je tak ve smlouvě těžké všechny tyto situace pojistit určitou pokutou, avšak čím lépe je smlouva koncipována a detailněji propracována, tím lépe je možné mnohým sporům právě ostatními smluvními ujednáními předejít. Stanovené sankce mohou, ale nemusí být smluvními stranami uplatněny.

*Manželé Svobodovi* by také v této smlouvě měli požadovat prohlášení prodávající strany o bezvýhradném vlastnickém právu k dané bytové jednotce, včetně klauzule o tom, že byt neobsahuje žádná věcná břemena ani zástavní práva vůči třetím osobám.

Při uzaření smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky musí taktéž *manželé Svobodovi* zaplatit poplatek, který může být chápán zároveň jako první splátka kupní ceny.<sup>16</sup>

I v případě uzavření této smlouvy by měli *manželé Svobodovi* využít možnost advokátní či notářské úschovy finančních prostředků, které se věnuje následující kapitola.

#### **4.1.4 Smlouva o úschově finančních prostředků**

K uzavření smlouvy o úschově finančních prostředků, také svěřenecké smlouvě, může vést mnoho bezpečnostních důvodů jak ze strany kupující, tak ze strany prodávající. Tento způsob manipulace peněz v průběhu uzavírání obchodu a převodu vlastnictví nemovitosti je pro obě strany obvykle nejpříjemnější, neboť zajišťuje ochranu vložených finančních prostředků, které jsou uschovány u nestranné třetí osoby. Ta má omezenou možnost

---

<sup>16</sup> Uzavření obchodu: Rezervace a smlouvy. *Vlastníci* [online]. 2010, [cit. 2011-02-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.vlastnici.cz/uzavreni-obchodu-kupujici.php?kap=rezervace>>.



manipulace se svěřenými prostředky právě na základě smlouvy o úschově finančních prostředků a předem dohodnutým podmínkám jejich uvolnění. Mezi zmiňované důvody, proč při procesu úplatného převodu vlastnictví nemovitosti využít tohoto opatření, se řadí například neochota kupujícího zaplatit kupní cenu v den podpisu kupní smlouvy z možnosti obav zneužití prodlení zapsání nového vlastníka do katastru nemovitosti nebo zatížení nemovitosti břemeny apod. Také může být tento postup zvolen z čistě praktického hlediska „zajištění zaplacení daně z převodu nemovitostí pro případ, že prodávající ji neuhradí – kupující je ze zákona ručitelem zaplacení daně z převodu nemovitostí. Proto je riziko nezaplacení vyloučeno tím, že daň je zaplacena přímo z úschovy na účet finančního úřadu.“<sup>17</sup>.

Ve smlouvě o úschově se definují smluvní strany, tj, složitel a schovatel, vymezí se předmět smlouvy, neboli přesná částka, a zároveň doba její úschovy u schovatele. Dále je nutné určit schovateli sféru jeho oprávnění manipulovat se svěřenými prostředky a konkrétní podmínky uvolnění svěřených finančních prostředků z úschovy, včetně uvedení čísel účtů, v jejichž prospěch budou peníze poukázány. *Manželé Svobodovi* zde vystupují jak subjekt Složitele a prodávající jako Příjemce úschovy. Oblast otázky, komu připadne úrokové procento, které vzniklo na základě úschovy v bankovním účtu, se musí všechny tři smluvní strany domluvit. Úrokové procento může připadnout advokátovy či notáři, ale také prodávajícímu. Toto ujednání náleží do ostatních náležitostí uvedené ve svěřenecké smlouvě.

Smlouvu o úschově finančních prostředků musí podepsat jak *manželé Svobodovi*, tak i budoucí prodávající a advokát či notář pověřený finanční prostředky uschovat, aby mohla vstoupit v platnost.

---

<sup>17</sup> Finanční úschovy - nemovitosti . *Uschovy.cz* [online]. 2007, [cit. 2011-02-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.uschovy.cz/cz/financni-uschovy-nemovitosti/>>.

## 4.2 Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky

Kapitola 3.4 Kupní smlouva se zabývala obecnými a vedlejšími ujednáními o kupních smlouvách vycházejících z Občanského zákoníku<sup>18</sup>. V příloze 8.4 je uveden konkretizovaný příklad kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky, ze kterého budeme nyní vycházet.

*Manželé Svobodovi* úspěšně uzavřeli smlouvu o rezervaci prodeje bytové jednotky, zároveň smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky a spolu s prodávajícím uzavřeli s nezávislou advokátní kanceláří smlouvu o úschově finančních prostředků a učinili všechny nutné úkony. Tyto kroky učinili v rámci příprav podepsání samotné kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky a následovně podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky je uzavřena dle § 588 a následujících paragrafů Občanského zákoníku v platném znění a § 6 zákona číslo 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v platném znění.

Pojďme se nyní detailněji zaměřit na kupní smlouvu, kterou chtějí *manželé Svobodovi* s prodávajícím uzavřít. Stejně tak jako tomu bylo i při předešlých krocích, musí být tento dokument zvláště důkladně propracovaný, aby obě smluvní strany mohly mít pocit jistoty a bezpečí své investice.

Jako první údaje ve smlouvě jsou určeny smluvní strany, strana prodávající a *manželé Svobodovi* jako strana kupující. Je vhodné uvést ještě mimo základní identifikační údaje zároveň i bankovní spojení obou stran, včetně jmenování banky, u které mají svůj účet. Následující úvodní prohlášení je věnováno prodávajícímu, který tak deklaruje, že nabízenou nemovitost, čili bytovou jednotku, výlučně vlastní. Dále je daný byt v podobě číselného označení konkrétně specifikován (poloha a adresa bytu, způsob využití, pozemek, na kterém je umístěný atd.). Do této specifikace se řadí i odvozený spoluvlastnický podíl o určité velikosti na společných částech domu, ke kterému je nutno uvést práva a povinnosti s ním související. Výše uvedené vlastnosti jsou k nahlédnutí k dispozici u katastrálního úřadu. V tomto úvodním prohlášení se také uvádí souhrnné

---

<sup>18</sup> Česká republika. *Občanský zákoník*: Kpní a směnná smlouva. In *Sbírka zákonů* Ostrava – Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, a. s., 2010, Část první, s. 304. ISBN 978-80-7208-818-8, § 588- § 610

informace ke zvolenému bytu. Jsou jimi počet a rozloha všech bytových místností, rozloha celkové podlahové plochy a dále se zmapuje veškeré příslušenství, které k bytu náleží jako jeho vybavení. Mezi vybavení bytu se řadí nejen topná tělesa, podlahová krytina či vana a umyvadlo v koupelně, ale i vstupní dveře. Jedná se o samozřejmou věc, ale pokud vše nebude pečlivě sepsáno a zdokumentováno, mohlo by se stát, že by byli *manželé Svobodovi* nemile překvapení a z právního hlediska by vše odpovídalo smluvním podmínkám. Ke každému bytu obvykle patří také sklepní nebo půdní prostory, které se ve smlouvě uvedejí po kompletním výčtu vybavení zvoleného bytu.

Následující článek kupní smlouvy je konkrétní, určité a přesné stanovení předmětu smlouvy a kupní ceny. Strana prodávající deklaruje, že straně kupující prodá bytovou jednotku za sjednanou kupní cenu. Kupní cenu je nutné uvádět nejen číslicemi, ale i slovně, aby se předešlo možným nedorozuměním. *Manželé Svobodovi* se zavazují, že za sjednanou kupní cenu bytovou jednotku kupují a přejímají ji do výlučného vlastnictví, tj. do společného jmění manželů.

V přípravné fázi uzavření této kupní smlouvy byla uzavřena s nezávislou advokátní kanceláří smlouva o úschově finančních prostředků, a proto je nyní nutné definovat způsob zaplacení kupní ceny. Kupní cena může být splacena najednou, jednorázovým příkazem, ale i v několika fázích, jako je tomu například při čerpání hypotéky či jiného úvěru. V tomto odstavci se definuje veškerá manipulace se složenou kupní cenou, včetně všech dalších podmínek, které si obě smluvní strany sjednají.

Další část této kupní smlouvy musí deklarovat, za jakých podmínek bude uskutečněn převod vlastnického práva, tedy kdy se *manželé Svobodovi* stanou právoplatnými majiteli zvoleného bytu. Podmínkami, za jakých může být uskutečněn návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti, se tato práce zabývá v kapitole 3.2.1 Převod vlastnictví. V kupní smlouvě smluvní strany stanoví dobu a způsob, jak bude vlastnické právo převedeno z prodávajícího na kupujícího.

V této kupní smlouvě by mělo být taktéž zahrnuto i samotné fyzické předání bytové jednotky, během kterého bude na místě vyhotoven předávající protokol. V článku věnovanému předání nemovitosti má být již s předstihem nastíněna situace předání. Předávají se nejen veškeré originální dokumenty, související s touto bytovou jednotkou, ale i například klíče. Zároveň by měla být stanovena konkrétní lhůty, vymezující časové

období předání nemovitosti. Je běžné, že se nemovitost předává ihned po zapsání vlastnického práva do katastru nemovitosti, či ve dnech následujících. Ale vzhledem k tomu, že nelze s přesností určit, kdy katastrální úřad vloží vlastnické právo do listiny vlastníků, je vhodné stanovit si výše zmíněnou lhůtu na předání, nikoli jedno konkrétní datum.

Aby se ihned z počátku předešlo možným nedorozuměním, spojené s doručováním písemností o tomto obchodu, je i zde nutné definovat kam a jakým způsobem budou veškeré písemnosti doručovány. Daný časový úsek doručování opět ohraničíme konkrétní časovou lhůtou.

Článek o ostatních smluvních ujednáních se řadí mezi nepodstatné náležitosti kupní smlouvy, ale může oběma smluvním stranám sloužit jako prostředek, kde si ujasní veškeré možné problematické oblasti konkrétním smluvním ujednáním. Mimo jiné definuje další vymezení, práva a povinnosti, jiné lhůty či pokuty z prodlení, které chtějí smluvní strany do smlouvy zahrnout, ale také povinnost uhradit daň z převodu nemovitostí. Možnost výpovědi smlouvy by měla být ve smlouvě určitě uvedena, včetně všech podmínek s ní související. Smlouvu lze vypovědět například v případě, že by se výše uvedená fakta v této kupní smlouvě ukázala jako naprávdivá, pak by mohli *manželé Svobodovi* od smlouvy odstoupit. Ovšem odstoupením od kupní smlouvy *manželům Svobodovým* nezaniká právo na náhradu případné vzniklé škody a nejsou dotčeny ani sankce a jejich výše za smlouvy vyplývající.

Závěr kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky obsahuje obecná závěrečná ustanovení, datum, místo a podpisy obou smluvních stran. Je nutné uvést i počet stejnopisů, ve kterých je kupní smlouva vyhotovena, za jakých podmínek ji lze měnit a že byla sepsána a uzavřena smluvními stranami dle jejich skutečné a svobodné vůle a závazně s obsahem smlouvy souhlasí.

Vlastnoručným odpisem kupní smlouvy se obě smluvní strany k obchodu výslovně zavazují.

### 4.3 Předávací protokol

Předávací protokol je vyhotoven oběma smluvními stranami na základě kupní smlouvy (předávací protokol může být i její příloha) o převodu vlastnictví bytové jednotky na místě a v době předání nemovitosti. Předávací protokol slouží smluvním stranám jako písemný dokument, uzavírající tento obchod fyzickým předáním bytové jednotky *manželům Svobodovým*.

V tomto dokumentu smluvní strany prohlašují fyzické předání a zároveň i převzetí nemovitosti. Obě strany spolu odečtou stavy všech měřičů v bytě a svým podpisem potvrdí správnost údajů. Tento protokol v budoucnu zamezuje sporům a dohadům právě o rozpočítání a uhrazení nákladů na provoz bytu, či možné reklamace, týkající se stavu nemovitosti. Do předávajícího protokolu se vypisují detailně všechny parametry nemovitosti, resp. v předávajícím protokolu mohou být uvedeny všechny definující a popisující parametry dané bytové jednotky uvedené v úvodním prohlášení v kupní smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky.

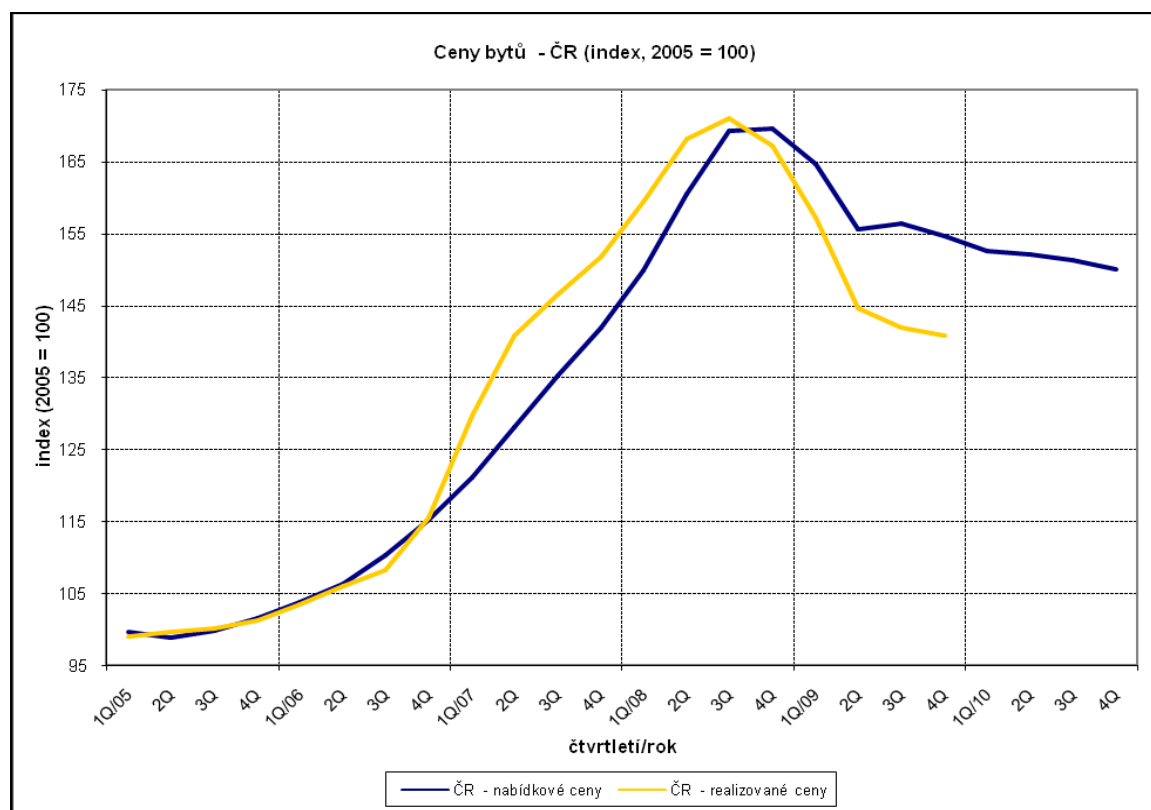
Prodávací by měl *manželům Svobodovým* mimojiné doporučit, aby si z bezpečnostních důvodů vyměnili zámky u dveří a všechny příslušné klíče i od prostor k bytu náležejících. Splněním výše uvedených fází a podepsáním tohoto předávajícího protokolu oběma smluvními stranami byl celý proces úplatného převodu nemovitosti dovršen a úspěšně a obchod byl uzavřen.

## 4.4 Situace na trhu s nemovitostmi v ČR

Bakalářská práce se zabývá úplatným převodem nemovitosti a proto je nyní na místě nastínit současnou situaci na tomto trhu. Mnoho znás nyní může váhat, zda investovat do nemovitostí ihned anebo raději vyčkat na příznivější dobu. Překonali jsme již krizi, která postihla celý svět? Budou ceny nemovitostí klesat či naopak stoupat? Jak se projeví plánované zvýšení DPH na trhu nemovitostí? Na tyto otázky nikdo nezná přesnou odpověď, mohou se pouze vytvářet prognózy na základě vývoje ceny nemovitostí (bytových jednotek) a momentální situaci na trhu tak, aby si každý samostatně mohl na tyto otázky odpovědět sám.

Níže zobrazený graf A zobrazuje aktualizovaný vývoj průměrných cen bytů v celé České republice v letech od prvního čtvrtletí roku 2005 až po čtvrté čtvrtletí roku 2010.

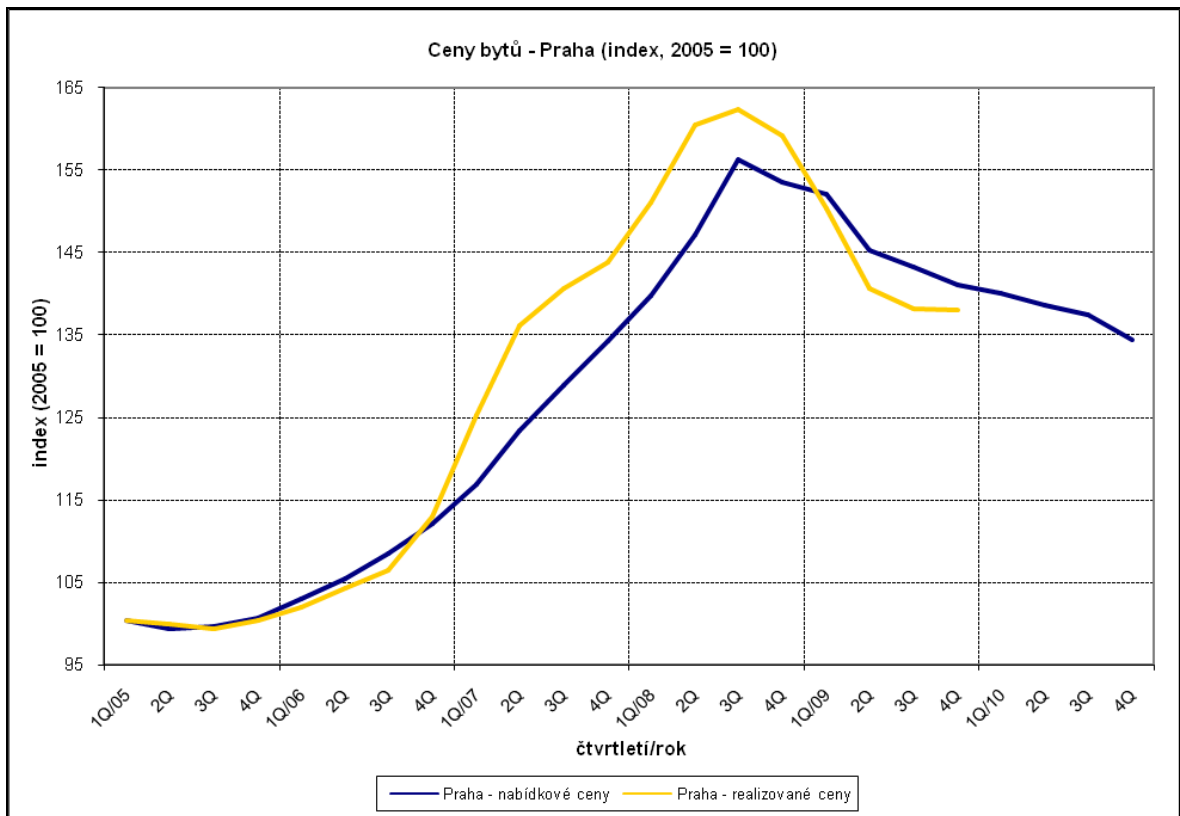
Graf A:



Zdroj: Český statistický úřad, dostupný z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu), Graf 3

Pro srovnání zde ještě uvedme vývoj průměrných cen bytů v tom samém období, ale pouze v hlavním městě Praze, neboť aplikovaný příklad se odehrává právě v tomto městě.

Graf B:



Zdroj: Český statistický úřad, dostupný z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu), Graf 4

Výše uvedené grafy znázorňují křivkou průměrný vývoj cen bytů v letech 2005-2010. Z grafů je patrný nárůst cen, který dosáhne svého maxima v roce 2008. Od roku 2009 můžeme pozorovat pokles cen a dle grafů ceny bytů do konce roku 2010 stále klesají. Situace, vyplývající z výše uvedených grafů je příznivá pro zájemce o koupi bytu, neboť oproti roku 2008 by stejný byt nyní koupili mnohem levněji. Strana prodávající nyní může vyčkávat na bod zvratu, kdyby se dalo očekávat, že ceny bytů začnou mírně stoupat (na základě plánovaného zvýšení DPH či jiného zásahu do trhu s nemovitostmi). Ceny na českém trhu s nemovitostmi jsou ve srovnání se západní Evropou levnější. Proto můžeme očekávat mírný nárůst cen nemovitostí, ve snaze přiblížit se západní Evropě.

## 5 Poznatky a jejich vyhodnocení

V této kapitole budou shrnuty ty nejdůležitější poznatky, aspekty a výstupy této práce. Celý praktický příklad vychází z literární rešerše a popisu platné právní úpravy, týkající se převodu vlastnictví nemovitosti. V praktické části jsme se zabývali reálným příkladem fiktivního manželského páru *manželů Svobodových*, kteří se rozhodli pro koupi bytové jednotky. Nyní zde bude zdůrazněn hlavní postup a nejdůležitější kroky tohoto procesu převodu vlastnictví bytové jednotky.

Prvním krokem v přípravné fázi koupě nemovitostí je výběr konkrétní nemovitosti, během kterého by měl mít kupující možnost si zvolenou nemovitost osobně prohlédnout. Podstatnými faktory jsou při výběru nemovitostí její cena, stav, poloha a provozní náklady. Druhým krokem v tomto procesu je rezervace nemovitosti. Ta probíhá na základě smlouvy o rezervaci prodeje bytové jednotky či přímo uzavřením smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky. Hlavním rozdílem mezi výše zmiňovanými smlouvami je ten, že ve smlouvě o smlouvě budoucí je již navrženo konkrétní znění budoucí kupní smlouvy. V tomto procesu mohou být použity obě smlouvy, ale i pouze jedna z nich. Při výběru nemovitosti a ještě před podepsáním rezervační smlouvy prodeje či smlouvy o smlouvě budoucí je nutné ověřit si na katastru nemovitostí, zda je prodávající oprávněným vlastníkem nabízené bytové jednotky a zda na ni nebyla uvalena žádná zástavní práva či věcná břemena. Tento fakt je vhodné ověřovat nejen v počátcích tohoto obchodu, ale zároveň i v jeho průběhu. Jedním z vedlejších kroků je zároveň uzavření smlouvy o úschově finančních prostředků s nezávislou advokátní či notářskou kancelář, aby obě smluvní strany měly jistotu a přehled o vložených penězích, jejichž pohyb je již ve smlouvě předdefinován. Smlouvy figurující v předkupní fázi musí být navrženy a sestaveny velmi pečlivě a do detailu a obě smluvní strany nimi musí být důkladně seznámeny. Těmi to kroky se snižuje riziko ztráty vložených investic do tohoto obchodu. Tato přípravná fáze se musí velmi dobře připravit, aby samotná koupě nemovitosti a její následovně fyzické předání mohlo být úspěšné.

Následující a zároveň stěžejní fází tohoto obchodu je uzavření samotné kupní smlouvy. Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky musí obsahovat všechny podstatné



náležitosti, a čím obsáhlejší má smlouva v sobě zahrnuté určité podmínky prodeje, smluvní ujednání a jiná ustanovení a lhůty, tím se snižuje riziko neúspěšného uzavření obchodu. Obchod se nemusí podařit uzavřít z mnoha důvodů, například pokud budou nejasně definované podmínky zaplacení smluvené kupní ceny za nemovitost. Kupní cena může být splacena před zapsáním kupujícího do listiny vlastníků na katastru nemovitostí, ale také až po jeho zapsání. Vzhledem k tomu, že katastrální úřad má na vyřízení změny vlastníka ze zákona lhůtu 30 - 60 dnů, je těžké odhadnout přesný den, kdy katastr nemovitostí vklad schválí a kdy bude doručeno písemné rozhodnutí. Proto se přistupuje právě k uzavření smlouvy o úschově finančních prostředků s nezávislou advokátní či notářskou kanceláří. Tímto krokem mohou obě strany získat jistotu o svých penězích. Výhodou tohoto kroku je, že zároveň ze svěřených peněz může být odvedena i daňová povinnost vyplývající z úplatného převodu nemovitosti.

V kupní smlouvě musí být veškeré údaje korektně a správně uvedeny. Pro případ chyby v právní či pravopisné formulaci věty bývá na konci smlouvy uveden ostavec, díky kterému tyto chyby nenaruší strukturu a platnost celé kupní smlouvy.

Tak jako všechny podstatné náležitosti, jsou i ostatní ujednání a jiné podmínky prodeje nemovitosti stejně důležité. V těchto ujednáních jsou uvedené konkrétní lhůty, týkající se tohoto procesu, pokuty při nedodržení dané lhůty, podmínky možnosti smlouvu vypovědět a další závazná ujednání, definující podmínky a postup při uzavírání celého obchodu. Ostatní smluvní ujednání, která se v kupní smlouvě uvádějí, nabývají podstatného významu při řešení konfliktních situací a různých sporů, neboť z pouhé nepozornosti může nastat situace, kdy nebyla dodržena určitá lhůta, ať již během celého obchodu či po uzavření převodu vlastnictví. Vstoupí - li kupní smlouva na nemovitost v platnost, doba, po kterou je platná, je neurčitá (pokud ve smlouvě není stanoveno jinak) a odvíjí se například od existence nemovitosti či jejího zániku apod. Proto by se veškerými úkony mělo předejít situaci, kdy za například deset let jedna ze smluvních stran bude požadovat náhradu škody za nedodržení jedné ze smluvních podmínek včetně proplacení smluvní pokuty, která může být stanovena určitou částkou za každý den z prodlení.

Po úspěšném počínání si v předešlých krocích následuje závěr této kupní fáze, kterým bývá zapsání nového vlastníka do vlastnické listiny na příslušném katastrálním úřadě včetně zaplacení celé kupní ceny.

Nyní následuje již jen fyzické předání nemovitosti. Během fyzického předávání nemovitosti se doporučuje vyhotovit předávací protokol, který detailně zaznamená stav nemovitosti, aktuální náklady na provoz nemovitosti (stavy vodoměrů, elektroměrů, plynoměrů, atd.), ale i například počet klíčů, které byly novému majiteli předány. Je vhodné, aby si nový majitel i přes tyto kroky, které by měly zamezit možnost zneužití a možných budoucích konfliktních situací, vyměnil veškeré zámky a klíče od vstupních dveří, nevyjímaje prostory k nemovitosti náležející (garáž, sklepní kóje apod.).

Po zapsání kupujícího jako nového majitele do listiny vlastníků na příslušném katastrálním úřadě, zaplacení kupní ceny prodávajícímu (včetně zaplacení daňové povinnosti příslušnému finančnímu úřadu) a po následovném fyzickém předání nemovitosti, můžeme celý tento obchod považovat za platně a úspěšně uzavřený.

Kapitola 4.4 Situace na trhu s nemovitostmi v ČR znázorňuje pomocí grafů, vyhotovených Českým statistickým úřadem, cenovou situaci na trhu s nemovitostmi, konkrétně na trhu s bytovými jednotky. Z grafů je patrné, že nejvyšší kupní ceny trh dosáhl koncem roku 2008 a od daného roku následuje pokles ceny bytů nejen v Praze, ale i v celé České republice. Prognózy na vývoj trh s nemovitostmi jsou různé a většina z nich mluví pro mírný nárůst cen nemovitostí, nejen kvůli plánovanému zvýšení DPH a jiným možným zásahům na trhu s nemovitostmi, ale i z důvodu zdravého vývoje trh, kdy nyní by se mohl pohybovat ve svých minimech, které vyplývají z grafů v kapitole 4.4 Situace na trhu s nemovitostmi v ČR.

Věřím, že poznatky získané zpracováním této práce budou vodítkem pro potenciální zájemce o koupi bytu.

## 6 Závěr

Bakalářská práce pojednává o celém procesu úplatného převodu nemovitosti, konkrétně bytové jednotky. Stěžejními částmi této práce jsou přehled platné právní úprav a proces koupě bytové jednotky do osobního vlastnictví. Celý tento proces se skládá ze tří hlavních fází. První fáze je rezervace nemovitosti. Během této fáze jsou uskutečněny veškeré přípravy pro prodej a koupi bytové jednotky, mezi které se řadí uzavření rezervační smlouvy na prodej bytové jednotky či smlouva o budoucí kupní smlouvě.

Samotná část podepsání kupní smlouvy je již méně náročná než fáze příprav, neboť ve fázi příprav je nutné důkladně propracovat a promyslet kroky, vedoucí k úspěšnému uzavření celého obchodu. Fáze podepsání kupní smlouvy je již jen potvrzení převodu vlastnictví z prodávajícího na kupujícího, na základě které může být podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Všechny smluvní podmínky byly určeny již v přípravné fázi koupě nemovitosti.

Jen po úspěšném uzavření kupní smlouvy, může následovat fyzické předání nemovitosti novému majiteli. Při tomto předání je vyhotoven oběma smluvními stranami předávací protokol, kterým se v budoucnu zamezí možným sporům, týkajících se například uhrazení provozních nákladů.

Tyto kroky uzavírají celý proces úplatného převodu nemovitostí v právní úpravě a praxi v České republice. Domnívám se, že vytyčený cíl práce, podat souhrné a komplexní pojednání o celém právní rámci a jeho realizaci v praxi, byl dosažen a v předcházející kapitole 5 Poznámky a jejich vyhodnocení jsou zmíněné nejpodstatnější aspekty a kroky, vedoucí k úspěšnému uzavření zvoleného obchodu.

## 7 Seznam použitých zdrojů

KNAPPOVÁ, M. - ŠVESTKA, J. - DVOŘÁK, J. *Občanské právo hmotné 1*, Praha: ASPI, 2006, ISBN 80-7357-127-7

KNAPPOVÁ, M., a kol. *Občanské právo hmotné 2*, Praha: ASPI, 2006, ISBN 80-86395-131-5

PLACITÝ, V. - VRABEC, J. - SALAČ, J. *Základy občanského práva*, Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2005, ISBN 80-86898-25-3

KEN McELROY, *ABC investování do realit*, nakladatelství Pragma, 2008, ISBN 978-80-7349-105-5

ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 10. Vydání*. Praha: C. H. Beck, 2006, ISBN 80-7179-486-4

PIKOLA, P., HÁJKOVÁ, I., SVĚTLÍKOVÁ, D., ŠTĚDRONĚ, B., *Základy práva pro posluchače České zemědělské univerzity v Praze*, Vydavatelství, 2009, ISBN 978-80-213-1758-1

KRATĚNA, Jindřich. Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě. *Časopis Znalec* [online]. 2004, 3, [cit. 2011-02-19]. Dostupný z WWW: <http://www.znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>>.

*Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. 2010 [cit. 2010-12-30]. Český úřad zeměměřický a katastrální. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=DOC:10-KATASTR/>>

ČUZK : *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2010 [cit. 2010-12-30]. Dostupné z WWW: <<http://nahliznidokn.cuzk.cz/>>.

*Zákony ČR: Zákon č. 265/1992 Sb.* [online]. Česká republika: 2010 [cit. 2010-12-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.zakonycr.cz/seznamy/265-1992-sb-zakon-o-zapisech-vlastnickych-a-jinych-vecnych-prav-k-nemovitostem.html>>.

*Základy práva pro posluchače České zemědělské univerzity v Praze*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2009. 214 s. ISBN 978-80-213-1758-1.,

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem. *Stavební klub:Verlag Dashöfer* [online]. 27. 5. 2009, [cit. 2011-02-19]. Dostupný

z WWW: <<http://www.stavebniklub.cz/4/6/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-cid215570/>>.

Uzavření obchodu: Rezervace a smlouvy. *Vlastníci* [online]. 2010, [cit. 2011-02-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.vlastnici.cz/uzavreni-obchodu-kupujici.php?kap=rezervace>>.

Finanční úschovy - nemovitosti. *Uschovy.cz* [online]. 2007, [cit. 2011-02-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.uschovy.cz/cz/financni-uschovy-nemovitosti/>>.

VRŠECKÝ, Milan. Trh s nemovitostmi očima realitního makléře. In *Trh s nemovitostmi očima realitního makléře* [online]. Praha : [s.n.], 21.5.2009 [cit. 2011-03-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.tvujdum.cz/dum-stavba/bytove-projekty/nove-bydleni-rozhovor.aspx>>.

## 8 Přílohy

V příloze se nacházejí orientační vzory smluv, které mohou být použity pro zvolený praktický příklad úplatného prodeje nemovitostí. Vzory smluv jsou čerpány z interních zdrojů advokátní kanceláře a po vlastních zpracování níže uvedeny.

### 8.1 Smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky

#### Smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky v nabídce realitní kanceláře

Smluvní strany:

Realitní kancelář ...

se sídlem ...

IČ : ...

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ..., vložka ...  
jednající panem ..., jednatelem společnosti

telefon: ...

e-mail: ...

dále v této smlouvě uváděna pouze jako „*Zprostředkovatel*“  
na straně jedné

a

Pan/Paní/Manželé

Jméno

Rodné číslo

bytem

č. ú.: ... vedený u banky ...

a

Jméno

Rodné číslo

bytem

č. ú.: ... vedený u banky ...

telefon: ...

e-mail: ...

dále v této smlouvě uváděn/a/i pouze jako „*Zájemce*“  
na straně druhé

uzavřely na základě úplného vzájemného souhlasu o všech níže uvedených ustanoveních a s úmyslem být touto smlouvou právně vázány

v souladu s ustanovením § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplnění

níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

*Smlouvu o rezervaci prodeje bytové jednotky v nabídce realitní kanceláře*

takto:

1. Zprostředkovatel byl výlučným vlastníkem

bytové jednotky č. ..., o velikosti, ... o výměře ...m<sup>2</sup>, umístěné v ... nadzemním podlaží budovy ..., č. p. ... stojící na pozemcích parc. č. ..., katastrální území ..., obec ..., (ke které patří výhradní právo užívání sklepní kóje v ... podzemním podlaží uvedené budovy a právo spoluužívat společné části budovy) se kterou je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ... č. p. ... postavené na pozemcích parc. č. ... katastrální území ..., obec ... o velikosti ... a spoluvlastnický podíl na pozemcích parc. č. ... katastrální území ..., obec Praha o velikosti ...

(dále v této smlouvě jen „Bytová jednotka“)

pověřen zprostředkováním prodeje Bytové jednotky za celkovou souhrnnou částku ..., - Kč, (slovy: ... korun českých), s termínem uzavření kupní smlouvy nejpozději do dne ...

Údaje o Bytové jednotce jsou zapsány na listu vlastnictví č. ... vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území ..., obec Praha. Údaje o budově a pozemku jsou potom zapsány na listu vlastnictví č. ... vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území ..., obec ...

2. Zájemce má zájem o koupi Bytové jednotky uvedených v odst. 1. této smlouvy za kupní cenu tam uvedenou. Zájemce potvrzuje, že si Bytovou jednotku před ujednáním této smlouvy prohlédl způsobem obvyklým při seznámení s Bytovou jednotkou, jejíž prodej je prováděn za účasti Zprostředkovatele.
3. Zprostředkovatel se zavazuje, že počínaje účinností této smlouvy do dne ... nebude nabízet prodej Bytové jednotky třetím osobám. Uvedená lhůta je rezervační lhůtou ve prospěch Zájemce. Zprostředkovatel se dále zavazuje, že případným dalším zájemcům o koupi Bytové jednotky sdělí, že uvedená Bytová jednotka je již rezervována pro Zájemce.
4. Za rezervaci Bytové jednotky v nabídce Zprostředkovatele zaplatí Zájemce Zprostředkovateli rezervační poplatek ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých), a to do ... dnů od uzavření této smlouvy na účet Zprostředkovatele č. účtu: ... vedený u ... V případě, že Zájemce neuhradí rezervační poplatek v uvedené lhůtě, tato smlouva se bez dalšího ruší.

5. Zájemce se zavazuje, že nejpozději do skončení rezervační lhůty, tzn., do dne ... uzavře s vlastníkem Bytové jednotky kupní smlouvu ohledně koupě Bytové jednotky uvedené v odstavci 1. této smlouvy, jež bude obsahovat následující podstatné náležitosti:
- A. *Předmět převodu:* bytová jednotka č. ... o velikosti ... o výměře ... m<sup>2</sup>, umístěné v ... nadzemním podlaží budovy ... č. p. ... stojící na pozemcích parc. č. ..., katastrální území ..., obec ... (ke které patří výhradní právo užívání sklepní kóje v ... podzemním podlaží uvedené budovy a právo spoluožívat společné části budovy), se kterou je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ... č. p. ... postavené na pozemcích parc. č. ... katastrální území ..., obec ... o velikosti ... a spoluvlastnický podíl na pozemcích parc. č. ... katastrální území ..., obec ... o velikosti ....
- B. *Kupní cena:* za převod vlastnického práva k Bytové jednotce smluvní strany sjednávají kupní cenu ve výši: ..., - Kč (slovy: ... korun českých).
- C. *Způsob úhrady kupní ceny:*
- Kupní cena bude kupujícím složena do advokátní úschovy před podpisem Kupní smlouvy.*
- D. Bytová jednotka, jakožto předmět převodu bude prosta práv třetích osob, výslovně potom práva zástavního, práva věcného břemene, břemene uzavřené nájemní smlouvy vyjma případných práv třetích osob zřízených vlastníkem k zajištění závazků Zájemce na výslovnou žádost Zájemce.
- V případě, že z objektivních příčin, které však nikterak nebudou zaviněny Zájemcem, bude třeba prodloužit termín pro uzavření kupní smlouvy, zavazuje se Zprostředkovatel, že na základě prokázání provedení úkonů směřujících k uzavření kupní smlouvy (zejména obstarání příslušného finančního krytí) Zájemcem prodlouží na základě dohody s prodávající o přiměřenou dobu termín pro uzavření kupní smlouvy, avšak ne o dobu delší než ... kalendářních dnů.
6. Při uzavření kupní smlouvy mezi vlastníkem Bytové jednotky a Zájemcem je Zprostředkovatel oprávněn započítat si zaplacený rezervační poplatek na úhradu provize za zprostředkování prodeje Bytové jednotky, která je mu hrazena vlastníkem Bytové jednotky, který jej prodejem Bytové jednotky pověřil, přičemž částka provize (a tedy částka rezervačního poplatku) je zahrnuta v částce celkové kupní ceny, tak jak je tato uvedena v článku 1. této smlouvy. Uvedené ustanovení bude obsaženo v kupní smlouvě, což Zájemce bere navědomí a s tímto ujednáním vyslovuje svůj souhlas.
7. Nebude-li kupní smlouva dle odst. 5 této smlouvy uzavřena řádně a včas pro překážky ležící na straně Zájemce, vypořádá se celý rezervační poplatek uhrazený Zájemcem tak, že tento bude použit (započten) na úhradu smluvní pokuty za nesplnění závazku Zájemce dle odst. 5 této smlouvy, tj., uzavřít kupní smlouvu ve sjednané lhůtě, přičemž výše smluvní pokuty, kterou je v případě porušení uvedeného závazku povinen Zájemce zaplatit Zprostředkovateli stanovují smluvní strany dohodou na částku ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých).
8. Nebude-li kupní smlouva uzavřena ve sjednané lhůtě pro překážky na straně vlastníka Bytové jednotky či Zprostředkovatele, je Zprostředkovatel povinen vrátit rezervační poplatek Zájemci nejpozději do ... dnů po marném uplynutí rezervační lhůty dle odst. 3 této smlouvy.



9. Rezervační poplatek je až do doby uzavření kupní smlouvy resp. započtením na smluvní pokutu dle odst. 7 této smlouvy majetkem Závemce. Zprostředkovatel je povinen vést až do uzavření kupní smlouvy rezervační poplatek odděleně od svých účtů jakožto majetek Závemce.
10. Závemce uděluje souhlas Zprostředkovateli k užití osobních údajů, zejména potom údajů o rodném čísle pro účely přípravy návrhů smluvních vztahů.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž si ponechá každá smluvní strana jedno vyhotovení.
12. Veškerý styk smluvních stran v záležitostech týkajících se této smlouvy bude prováděn prostřednictvím kontaktních spojení smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy.
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že rozumějí všem jejím ustanovením, která odpovídají jejich svobodně a vážně projevené vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy způsobem smluvní strany zavazujícím.

V Praze dne ...

.....  
Podpis, Zprostředkovatel

.....  
Podpis, Závemce

## 8.2 Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky

### Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky (uzavřená ve smyslu § 50a zák. č. 40/1964 Sb. - občanský zákoník v platném znění)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

1.

Jméno

Rodné číslo

Bytem

č. ú.: ... vedený u banky ...

(dále jen jako „strana budoucí prodávající“)

a

2. Manželé

Jméno

Rodné číslo

bytem

a

Jméno

Rodné číslo

Bytem

č. ú.: ... vedený u banky ...

(dále jen jako „strana budoucí kupující“)

tuto

Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky

(dále jen „tato smlouva“):

**I.**

#### Úvodní prohlášení

1, Strana budoucí prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitosti:

a) bytovou jednotku č. ... (dále jen „Byt“), umístěnou ve ... nadzemním podlaží budovy ... č.p. ..., způsob využití – bydlení, katastrální území ..., obec ... (dále jen „Dům“), umístěné na pozemku parc. č. ... – zastavěná plocha a nádvoří o výměře ... m<sup>2</sup>, katastrální území ..., obec ... (dále jen „Pozemek“) a

b) od vlastnictví Bytu odvozený spoluvlastnický podíl o velikosti id. ... na společných částech Domu a Pozemku,

vše zapsáno na listech vlastnictví č. ... (Byt) a č. ... (Dům a Pozemek), vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území ..., obec ..., okres ... (dále jen „Nemovitosti“).

2, Strana budoucí prodávající prohlašuje, že výše specifikované Nemovitosti, včetně součástí a příslušenství, nejsou zatíženy žádnou právní vadou a žádným právem třetí osoby, a tento právní stav se zavazuje zajistit až do dne převodu vlastnického práva k těmto Nemovitostem na stranu budoucí kupující, jehož realizace je předpokládána touto smlouvou o smlouvě budoucí kupní.

## **II. Předmět smlouvy**

1. Strana budoucí kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámila s faktickým stavem Nemovitostí a ve stavu specifikovaném dále v textu kupní smlouvy je hodlá koupit a převzít do svého vlastnictví ve formě společného jmění manželů.

2. Účastníci této smlouvy se zavazují uzavřít kupní smlouvu, podle níž prodá budoucí prodávající Nemovitosti za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek straně budoucí kupující a strana budoucí kupující Nemovitosti za níže v této smlouvě uvedených vzájemně dohodnutých podmínek od strany budoucí prodávající do svého vlastnictví koupí (dále jen „kupní smlouva“), nejpozději do ..., a to za podmínky, že v této lhůtě bude ve prospěch strany budoucí kupující schváleno poskytnutí hypotečního úvěru za účelem financování části kupní ceny Nemovitostí a splněny všechny podmínky stanovené Bankou pro uvolnění finanční částky úvěru vyjma předložení:

- a) originálu návrhu na vklad zápisu zástavního práva ve prospěch Banky, zajišťujícího hypoteční úvěr strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí na příslušný list vlastnictví s razítkem a číslem jednacím podatelny příslušného katastrálního úřadu;
- b) originálu kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran;
- c) originálu návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí na příslušné listy vlastnictví s razítkem a číslem jednacím podatelny příslušného katastrálního úřadu;
- d) originálu výpisu z katastru nemovitostí příslušného listu vlastnictví, kde bude vyznačeno, že údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnami právních vztahů se shodnými čísly jednacími dle podaných návrhů na vklad jak výše uvedeno;

Strana budoucí kupující se zavazuje zajistit schválení hypotečního úvěru na financování části kupní ceny Nemovitostí a splnění všech podmínek stanovených Bankou pro uvolnění finanční částky úvěru, vyjma podmínek uvedených sub a) až d) tohoto článku shora, nejpozději do dne...

Nebude-li shora uvedená podmínka pro uzavření kupní smlouvy splněna a prokázána budoucí straně prodávající ve lhůtě do ..., je strana budoucí prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení strany budoucí prodávající z důvodu uvedeného v předchozí větě tohoto článku má strana budoucí prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši ..., - Kč, (slovy: ... korun českých), když na její úhradu bude použita částka, která byla uhrazena stranou budoucí kupující na základě Dohody o složení blokovacího depozita uzavřené zprostředkující realitní kancelářé ..., se sídlem ..., IČ: ..., s čímž strana budoucí kupující výslovně souhlasí.

3. Účastníci prohlašují, že se touto smlouvou dohodly o podstatných náležitostech budoucí kupní smlouvy s tím, že chybějící údaje v budoucí kupní smlouvě doplní před podpisem budoucí kupní smlouvy.

### **III.**

#### **Kupní cena**

1. Kupní cenu Nemovitostí dohodli účastníci částkou ..., - Kč (slovy: ... korun českých).

### **IV.**

#### **Způsob zaplacení kupní ceny**

1. Strana budoucí kupující uhradí kupní cenu způsobem stanoveným v čl. III. vložené kupní smlouvy, obsažené v článku V. této smlouvy dále.

### **V.**

#### **Budoucí kupní smlouva**

Smluvní strany se dohodly na následujícím znění budoucí kupní smlouvy:

#### **Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky**

**(uzavřená dle § 588 a násl. zák. č. 40/1964 Sb. - občanský zákoník v platném znění a § 6 zák. č. 72/1994 Sb. - zákon o vlastnictví bytů v platném znění)**

*Celé znění kupní smlouvy je uvedeno v příloze 8.4 Kupní smlouva*

### **VI.**

#### **Smluvní pokuta**

1. Pokud by nedošlo k uzavření kupní smlouvy v termínu stanoveném v čl. II. této smlouvy z důvodů na straně budoucí prodávající, je strana budoucí prodávající povinna zaplatit straně budoucí kupující smluvní pokutu ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých).

2. Pokud by nedošlo k uzavření kupní smlouvy v termínu stanoveném v čl. II. této smlouvy z důvodů na straně budoucí kupující, je strana budoucí kupující povinna zaplatit straně budoucí prodávající smluvní pokutu ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých).

3. Neuzavře-li jedna ze smluvních stran kupní smlouvu v termínu stanoveném v čl. II. této smlouvy, má druhá smluvní strana právo od této smlouvy písemně odstoupit se všemi právními důsledky z toho plynoucími, nedohodnou-li se smluvní strany písemně na prodloužení tohoto termínu. Odstoupením od této smlouvy nezanikají nároky na náhradu škody a zaplacení sankcí.

### **VII.**

#### **Doručování**

1. Veškeré písemnosti, týkající se této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na adresy, které účastníci jako adresy k doručování písemně sdělí ostatním účastníkům.

2. V případě doručení faxem nebo elektronickou poštou je třeba v případech, kdy takto doručená zpráva obsahuje údaje podstatné pro plnění předmětu této smlouvy, ještě dodatečně potvrdit správnost obsahu zasílané zprávy jejím doručením poštou.

## **VIII.**

### **Ostatní smluvní ujednání**

1. Strana budoucí prodávající tímto prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy, věcná břemena, ani zástavní práva (vyjma zástavního práva specifikovaného v odst. 3.), není zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady včetně případných restitučních nároků.

2. Strana budoucí prodávající též prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně předmětu této smlouvy, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětu této smlouvy podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

3. Po podpisu této smlouvy, nejpozději však do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva strany budoucí kupující dle kupní smlouvy, bude se stranou budoucí prodávající uzavřena zástavní smlouva o zřízení zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch financující peněžní instituce za účelem zajištění splacení úvěru, který bude poskytnut straně budoucí kupující k úhradě části kupní ceny z titulu smlouvy o poskytnutí úvěru. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v této souvislosti veškerou nezbytnou součinnost.

4. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které mezi nimi v souvislosti s prováděním této smlouvy eventuálně vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude tento předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu ČR.

2. Pokud by se některá ustanovení této smlouvy ukázala pro jejich rozpor s platnými právními předpisy neplatnými, nemá taková neplatnost vliv na platnost této smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují neplatná ustanovení nahradit novými platnými ujednáními svým obsahem co nejbližšími původnímu významu nahrazovaných ustanovení. Do doby nahrazení neplatných ustanovení ustanoveními platnými se namísto neplatných částí smlouvy použijí ustanovení platných právních předpisů svým obsahem nejbližší skutečné vůli stran vyjádřené v této smlouvě.

3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou formou, a to očíslovanými a oběma smluvními stranami podepsanými dodatky anebo novou smlouvou.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve ... stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží Banka a jedno vyhotovení obdrží ..., advokát se sídlem advokátní kanceláře ...

5. Smluvní strany jsou vázány svými smluvními projevy dle této smlouvy do okamžiku uzavření kupní smlouvy.

6. Nedílnou součástí této smlouvy je návrh kupní smlouvy.

7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne ...

.....  
Podpis, budoucí prodávající

.....  
Podpis, budoucí kupující

.....  
Podpis, budoucí kupující

## 8.3 Smlouva o úschově finančních prostředků

### Svěřenecká smlouva o advokátní úschově peněz dle ustanovení § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v účinném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Jméno  
Rodné číslo  
bytem

v dalším textu smlouvy uváděn pouze jako „Složitel“

a

Jméno  
Rodné číslo  
bytem

v dalším textu smlouvy uváděna pouze jako „Příjemce úschovy“

a

Jméno  
advokát  
se sídlem ...  
č. osvědčení ČAK...  
IČ: ...

v dalším textu smlouvy uváděn pouze jako „Advokát“

uzavírají po bedlivém zvážení veškerých vzájemných závazků obsažených v této smlouvě  
a s úmyslem býti touto smlouvou právně vázáni

tuto

svěřeneckou smlouvu o advokátní úschově peněz  
dle ustanovení § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v účinném znění

#### Článek 1.

1.1. Příjemce úschovy, jako prodejce, a Složitel, jako kupující, spolu hodlají v termínu do dne ... uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ..., se sídlem ..., IČ: ..., zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ..., vložka ... (dále jen „Družstvo“) a majetkové účasti v Družstvu, přičemž součástí převáděných práv a povinností a majetkové účasti Příjemce úschovy jakožto člena Družstva je mimo jiné rovněž právo nájmu družstevního bytu č. ... o velikosti ... s přísl. o podlahové ploše bytu ...m<sup>2</sup>, nacházejícího se v pátém podlaží domu příslušného části obce ... čp. ... na adrese ... č. or. ..., postaveného na parcele číslo ..., vše v katastrálním území ..., obec ..., který je součástí technologického celku budov č. p. ...

s pozemky, na nichž jsou tyto domy postaveny, tj. pozemky č. parc. ..., zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území ... (dále jen „Smlouva“). Za tím účelem Příjemce úschovy a Složitel uzavřeli Dohodu o složení jistoty k rezervaci převodu vlastnictví bytové jednotky členských práv a převodu povinností v bytovém družstvu spojených s právem nájmu k družstevnímu bytu a majetkové účasti v družstvu (dále jen „Rezervační dohoda“), na základě které Složitel poskytl Příjemci peněžní jistotu ve výši ..., - Kč, která bude po uzavření Smlouvy započtena na úhrady celkové ceny za převod práv a povinností člena Družstva dle Smlouvy.

- 1.2. Celková cena za převod práv a povinností člena Družstva dle Smlouvy dohodnutá mezi účastníky Smlouvy činí částku ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých), když dle ujednání, obsaženém v bodu ... Smlouva o rezervaci prodeje bytové jednotky částku ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) je Složitel, jako nabyvatel povinen složit do advokátní úschovy před uzavřením Smlouvy.

## **Článek 2.**

- 2.1. Touto svěrečnou smlouvou se Složitel zavazuje poukázat peníze na účet Advokáta dle podmínek této smlouvy, a svěřuje peníze Advokátovi, aby s nimi disponoval výhradně dle podmínek této smlouvy.
- 2.2. Touto svěrečnou smlouvou se Advokát zavazuje převzít částku ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) poukázanou Složitelem na účet úschovy Advokáta č. ú. ..., vedený u banky ..., do advokátní úschovy a vydat ji dle podmínek uvedených v této smlouvě.
- 2.3. Touto svěrečnou smlouvou Příjemce úschovy uděluje Advokátovi pokyn, jak v jeho prospěch poukázat, za předpokladu splnění podmínek této smlouvy, od Složitele převzaté finanční prostředky a zároveň Složitel uděluje Advokátovi pokyn, jak v případě nesplnění podmínek pro vydání úschovy Příjemci úschovy dle této smlouvy finanční prostředky Složiteli vrátit.
- 2.4. Smluvní strany sjednávají, že listiny nezbytné pro dispozici s úschovou je Advokátu oprávněna předložit kterákoliv ze stran Smlouvy.

## **Článek 3.**

- 3.1. Složitel se zavazuje, že do advokátní úschovy Advokáta na účet úschovy Advokáta č. ú. ..., vedený u banky ... složí částku ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) tak, že tato částka bude v plné výši připsána na uvedený účet Advokáta nejpozději dne ...
- 3.2. V případě, že částka ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých), nebude v plné výši připsána na shora uvedený účet Advokáta nejpozději dne ..., je Advokát povinen nejpozději do ... (...) pracovních dnů ode dne marného uplynutí této lhůty (neobdrží-li v téže lhůtě, tj. do ... společný písemný návrh Složitele a Příjemce úschovy na uzavření dodatku ke smlouvě o úschově, který bude obsahovat odchýlnou úpravu této povinnosti či lhůty), poukázat Složitelem do té doby složenou částku na účet Složitele který bude Složitelem Advokátovi písemně sdělen.

## **Článek 4.**



4.1. V případě, že částka ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých), bude v plné výši připsána na shora uvedený účet Advokáta nejpozději dne ... (dále jen „uschovaná částka“), a bude -li Advokátu nejpozději do ... předloženy všechny následující listiny:

- A. Smlouva s legalizovanými podpisy obou účastníků
- B. Oznámení převodce o převodu členství v Družstvu a písemný souhlas nabyvatele se členstvím v Družstvu s vyznačeným potvrzením Družstva o převzetí tohoto oznámení a souhlasu (spočívajícím v nelegalizovaném podpisu buď předsedy a dalšího člena představenstva Družstva nebo místopředsedy a dalšího člena představenstva Družstva, a to tím způsobem, že podpisy budou připojeny k napsané, vytištěné nebo razítkem zhotovené firmě Družstva).

je Advokát dle této smlouvy o úschově oprávněn a povinen nejpozději do ... (...) pracovních dnů ode dne předložení výše v tomto článku 4. 1. svěřenecké smlouvy uvedených dokumentů vyplatit uschovanou částku v plné výši na účet Příjemce úschovy č. ú.: ... vedený u banky ...

4.2. V případě, že uschovávaná částka ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých), bude v plné výši připsána na shora uvedený účet Advokáta nejpozději dne ..., ale Advokátu nebudou ve lhůtě do ... předloženy dokumenty uvedené v čl. 4.1 této smlouvy podmiňující výplatu uschované částky způsobem uvedeným čl. 4.1 této smlouvy, je Advokát povinen nejpozději do ... (...) pracovních dnů ode dne marného uplynutí této lhůty (neobdrží-li v téže lhůtě, tj. do ... společný písemný návrh Složitele a Příjemce úschovy na uzavření dodatku ke smlouvě o úschově, který bude obsahovat odchýlnou úpravu této povinnosti či lhůty), poukázat celou uschovanou částku na účet Složitele, který bude Složitelem Advokátovi písemně sdělen.

#### **Článek 5.**

5.1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že částka svěřená Advokátovi bude uložena na zvláštní účet úschovy vedený na jméno Advokáta. Smluvní strany se dohodly, že veškeré úroky z uložené částky náleží Advokátu. Advokát hradí veškeré náklady spojené s vedením a správou účtu úschovy.

5.3. Advokát prohlašuje, že je pojištěn pro případ škody způsobené činností advokáta a výše sjednaného pojistného krytí přesahuje hodnotu předmětu úschovy, tj. částku ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých). Současně se zavazuje toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy.

#### **Článek 6.**

6.1. Tato smlouva je pro všechny zúčastněné strany závazná a podmínky v ní uvedené je možné měnit pouze jejím písemným dodatkem uzavřeným všemi účastníky, jinak je příkaz pro Advokáta, jakým způsobem má naložit s listinami, které převzal a jak svěřenou částku vydat, neodvolatelný.

6.2. Rozsah povinností Advokáta je vymezen pouze touto smlouvou.

#### **Článek 7.**

7.1. Advokát je povinen Složitele a Příjemce úschovy informovat o přijetí částky úschovy na účet

uvedený v článku 2.2. této smlouvy, a to prostřednictvím e-mailové zprávy na adresy:

Složitele: **Email**  
Příjemce úschovy: **Email**

7.2. Advokát je povinen Složitele a Příjemce úschovy informovat o vydání finančních prostředků z úschovy buď dle článku 4.1. nebo článku 4.2. této smlouvy prostřednictvím e-mailové zprávy na adresy:

Složitele: **Email**  
Příjemce úschovy: **Email**

### Článek 8.

- 8.1. Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platným právním předpisem, v důsledku čehož by mohla být posuzována jako neplatná, považuje se toto ustanovení za samostatné a smlouva se posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala.
- 8.2. Tato smlouva může být změněna pouze písemnou formou opatřenou podpisy všech účastníků.
- 8.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
- 8.4. Tato smlouva je vyhotovena ve **...** (**...**) exemplářích, z nichž všechny mají platnost originálu, přičemž každý z účastníků obdrží po jednom.

**Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla sepsána v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek a na znamení dohody o všech článcích této smlouvy připojují své podpisy.**

V Praze, dne

\_\_\_\_\_  
**Podpis, Složitel**

V Praze, dne

\_\_\_\_\_  
**Podpis, Příjemce úschovy**

V Praze, dne

\_\_\_\_\_  
**Podpis, Advokát**

## 8.4 Kupní smlouva

### **Kupní smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky** (uzavřená dle § 588 a násl. zák. č. 40/1964 Sb. - občanský zákoník v platném znění a § 6 zák. č. 72/1994 Sb. - zákon o vlastnictví bytů v platném znění)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

1. **Jméno prodávajícího**

**Rodné číslo**

**bytem**

bankovní spojení: **č. ú.**, vedený u banky: **...**

(dále jen jako „strana prodávající“)

a

2. **Manželé**

**Jméno**

**Rodné číslo**

**bytem**

a

**Jméno**

**Rodné číslo**

**bytem**

bankovní spojení: **č. ú.**, vedený u banky: **...**

(dále jen jako „strana kupující“)

tuto

### **Kupní smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky** (dále jen „tato smlouva“ nebo „tato kupní smlouva“):

#### **I.** **Úvodní prohlášení**

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitosti:

- a) bytovou jednotku č. **...** (dále jen „Byt“), umístěnou ve **...** nadzemním podlaží budovy **...** č.p. **...**, způsob využití – bydlení, katastrální území **...**, obec **...** (dále jen „Dům“), umístěné na pozemku parc. č. **...** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře **...** m<sup>2</sup> katastrální území **...**, obec **...** (dále jen „Pozemek“) a
- b) od vlastnictví Bytu odvozený spoluvlastnický podíl o velikosti id. **...** na společných částech Domu a Pozemku,

vše zapsáno na listech vlastnictví č. ... (Byt) a č. ... (Dům a Pozemek), vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro ..., obec ..., okres ... (dále jen „Nemovitosti“).

Výše specifikovaný Byt se sestává z těchto místností a příslušenství:

- pokoje ...m<sup>2</sup>
- pokoje ...m<sup>2</sup>
- pokoje ...m<sup>2</sup>
- chodby ...m<sup>2</sup>
- předsíně ...m<sup>2</sup>
- koupelny ...m<sup>2</sup>
- WC ...m<sup>2</sup>.

a má celkovou podlahovou plochu o výměře ... m<sup>2</sup>.

K bytu náleží jako vybavení:

V pokojích: topná tělesa, podlahová krytina - parkety

V koupelně: podlahová krytina – dlažby, zařizovací předměty - ... x závěsné keramické WC, ... x keramické umyvadlo polosloup, ... x sprchový kout, průtokový ohřívač vody, topné těleso

Další vybavení: vstupní dveře, interiérové dveře, kuchyňská linka

K vlastnictví Bytu dále patří právo výhradního užívání sklepní kóje v ... PP Budovy.

2. Společné části Domu mají právo užívat všichni spoluvlastníci Domu a tito mají zároveň povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě z titulu svého spoluvlastnického práva.

3. Spoluvlastnický podíl na společných částech Domu, Pozemku, je odvozený od vlastnictví Bytu a nemůže být předmětem samostatné koupě a prodeje.

4. Strana prodávající v souladu s ustanovením § 6 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., v účinném znění prohlašuje, že od prvního převodu Bytu nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky, vlastnictví, k níž je na základě této smlouvy převáděno.

5. Strana prodávající prohlašuje, že výše specifikované Nemovitosti, včetně součástí a příslušenství, nejsou zatíženy žádnou právní vadou a žádným právem třetí osoby, a tento právní stav se zavazuje zajistit až do dne převodu vlastnického práva k těmto Nemovitostem na stranu kupující, který je účelem této smlouvy.

## II.

### Předmět smlouvy a kupní cena

1. Strana prodávající prodává Nemovitosti se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím do společného jmění manželů straně kupující za vzájemně sjednanou kupní cenu ..., -Kč (slovy: ... korun českých) a strana kupující Nemovitosti za tuto cenu kupuje a přejímá do společného jmění manželů.

2. Strana kupující současně touto smlouvou přebírá veškerá práva a povinnosti s vlastnictvím Nemovitostí spojená.

### III. Způsob zaplacení kupní ceny

Výše uvedená kupní cena ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) bude uhrazena následujícím způsobem:

1. Část kupní ceny ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) uhradila strana kupující před podpisem této smlouvy, na základě Dohody o složení blokovacího depozita u zprostředkující realitní kanceláře ..., se sídlem, IČ: ... (dále jen „realitní kancelář“), jako rezervační zálohu na koupi Nemovitostí.

2. Část kupní ceny ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) uhradí strana kupující prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnutého bankou ... (dále jen „Banka“) nejpozději do patnácti pracovních dnů po doručení této kupní smlouvy a zároveň zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Banky za účelem zajištění splacení úvěru, který bude poskytnut straně kupující k úhradě této části kupní ceny na základě smlouvy o poskytnutí úvěru do podatelny příslušného katastrálního úřadu, a to složením do advokátní úschovy ..., advokáta se sídlem advokátské kanceláře ... na účet specifikovaný ve Smlouvě o advokátní úschově sepsané mezi smluvními stranami a advokátem dne ... (dále jen „Smlouva o advokátní úschově peněz“).

3. Zbývající část kupní ceny ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) strana kupující složila před uzavřením této kupní smlouvy do advokátní úschovy ..., advokát se sídlem advokátní kanceláře ..., z vlastních finančních prostředků bezhotovostním převodem na účet specifikovaný ve Smlouvě o advokátní úschově.

4. Z do advokátní úschovy uhrazené částky, tak jak uvedeno v odst. 2 a 3 tohoto článku smlouvy shora vyplátí v souladu se Smlouvou o advokátní úschově advokát ... na účet strany prodávající částku ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) po předložení:

a) originálu této kupní smlouvy opatřené doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující a

b) originálů výpisů příslušných listů vlastnictví z katastru nemovitostí, kde bude jako vlastník Nemovitostí v části A LV uvedena strana kupující a Nemovitosti nebudou dle téhož výpisu LV zatíženy žádnou právní vadou ani právem třetí osoby s výjimkou práva zástavního zřízeného pro účely zajištění hypotečního úvěru poskytnutého straně kupující v souvislosti s touto kupní smlouvou a

Zbývající část složené částky ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) advokát ... zaplatí jako úhradu daně z převodu nemovitostí nejpozději do pěti pracovních dnů včetně od předložení řádně vyplněného daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí dle této kupní smlouvy opatřené razítkem příslušného finančního úřadu, které bude dokládat, že došlo k podání daňového přiznání, a to bezhotovostním převodem na účet příslušného finančního úřadu.

Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s advokátní úschovou ponese strana kupující. Smluvní strany se rovněž dohodly, že úroky přirostlé ke kupní ceně za dobu jejího deposita

v advokátní úschově budou advokátem vyplaceny straně prodávající společně s kupní cenou.

5. Pokud nedojde k předložení dokumentů uvedených v odst. 4 tohoto článku nejpozději do ... (...) měsíců od podpisu této smlouvy, vrátí advokát ... nejpozději do pěti pracovních dnů po marném uplynutí této lhůty zpět straně kupující, a to bezhotovostním převodem na účet, jehož číslo mu strana kupující písemně sdělí. To však nezbavuje stranu kupující závazku k úhradě kupní ceny dle této smlouvy.

6. Pokud nedojde k uhrazení částky tak jak uvedeno v odst. 2. tohoto článku smlouvy, má strana prodávající právo od této smlouvy odstoupit se všemi právními následky s tím souvisejícími. V případě odstoupení strany prodávající z důvodu uvedeného v předchozí větě tohoto článku má strana prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých). Odstoupením od smlouvy dle tohoto odst. nezaniká právo strany prodávající na náhradu případné takto vzniklé škody, stejně jako zaplacením smluvní pokuty není dotčen ani omezen nárok strany prodávající na náhradu škody v plné výši.

#### **IV. Převod vlastnického práva**

Vlastnické právo k Nemovitostem nabývá strana kupující se všemi právy a povinnostmi dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení zápisu vkladu do katastru nemovitostí ke dni, kdy bude návrh na zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

#### **V. Předání Nemovitostí**

1. Smluvní strany se dohodly, že k protokolárnímu a fyzickému předání Nemovitostí dojde mezi nimi nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne doručení kupní smlouvy opatřené doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující k rukám jedné ze smluvních stran.

2. Při vlastním fyzickém předání Nemovitostí bude vyhotoven předávací protokol, který bude podepsán stranou prodávající a stranou kupující, a budou předány veškeré klíče od Bytu, Domu, včetně klíčů od schránky a rovněž originály všech dokumentů s Nemovitostmi souvisejícími apod.

3. Při předání Nemovitostí bude zapsán stav veškerých měřidel zaznamenávajících spotřebu vody, energií a dalších médií v Bytě. Smluvní strany se dohodly, že úhradu spotřeby médií dle věty předchozí uhradí za období do dne předání Nemovitostí včetně strana prodávající a ode dne následujícího po dni předání je bude hradit strana kupující.

4. Pokud by k předání Nemovitostí nedošlo ve lhůtě dle odst. 1. z důvodu na straně prodávající (zejména proto, že Nemovitosti do dohodnutého data nevyklidí nebo nepodepíše předávací protokol), zavazuje se strana prodávající uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) za každý den prodlení.

Pokud by k předání Nemovitostí nedošlo ve lhůtě dle odst. 1. tohoto článku smlouvy z důvodu na straně kupující (zejména proto, že Nemovitosti bez závažného důvodu odmítne převzít anebo se k předem dohodnutému převzetí Nemovitostí nedostaví), zavazuje se strana kupující uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) za každý den prodlení.

Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok oprávněné strany na náhradu případně vzniklé škody.

## **VI. Doručování**

1. Veškeré písemnosti, týkající se této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na adresy, které účastníci jako adresy k doručování písemně sdělí ostatním účastníkům.
2. V případě doručení faxem nebo elektronickou poštou je třeba v případech, kdy takto doručená zpráva obsahuje údaje podstatné pro plnění předmětu této smlouvy, ještě dodatečně potvrdit správnost obsahu zasílané zprávy jejím doručením poštou, a to ve lhůtě tří dnů.

## **VII. Ostatní smluvní ujednání**

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy (včetně poplatků za elektřinu, teplou a studenou vodu, telefon, příspěvků do bytového fondu apod.), věcná břemena, ani zástavní práva (vyjma zástavního práva specifikovaného v odst. 6 tohoto článku), není zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady včetně případných restitučních nároků.
2. Strana prodávající též prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně předmětu této smlouvy, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětu této smlouvy podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
3. Strana prodávající současně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy má zaplacený veškeré daně, poplatky či odvody a že k tomuto dni rovněž nebyl k její tíži vydán žádný platební výměr vyměřující daň, která k tomuto dni nebyla zaplacena, ani nehrozí, že by se stala daňovým dlužníkem z důvodu ručení. Strana prodávající dále prohlašuje, že proti ní nebylo zahájeno jakékoli soudní či obdobné řízení, které by se týkalo nebo ve svém důsledku mohlo týkat předmětu prodeje.
4. Strana prodávající se tímto výslovně zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch strany kupující dle této smlouvy nebude činit žádné úkony, které by vlastnické právo k Nemovitostem jakkoli omezovaly nebo ohrožovaly.
5. V případě, že se prohlášení strany prodávající dle čl. I. nebo odst. 1., odst. 2., odst. 3. tohoto článku ukáží jako nepravdivá, vznikne tím straně kupující právo od této smlouvy odstoupit se všemi právními následky s tím souvisejícími. Odstoupením od smlouvy dle tohoto odst. nezaniká právo strany kupující na náhradu případně takto vzniklé škody ani není dotčena její výše a zaplacení sankcí.
6. Před uzavřením této smlouvy, byla stranou prodávající uzavřena zástavní smlouva o zřízení zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Banky za účelem zajištění závazku strany kupující ke splacení úvěru na úhradu části kupní ceny z titulu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých), s tím, že dle této smlouvy o zřízení zástavního práva bude podán návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a zřízení zástavního práva bude předcházet vkladu vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy. Strana kupující je

seznámena se zatížením předmětu převodu zástavním právem tak jak shora v tomto odst. 6 tohoto článku smlouvy uvedeno a s tímto zatížením nemovitosti kupuje.

7. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost.

8. Strana kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se seznámila s faktickým a právním stavem Nemovitostí, a ve stavu v jakém se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy, je také bez výhrad kupuje a přijímá.

9. Strana prodávající se zavazuje, že nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy odhlásí své místo trvalého pobytu (bydliště) z Bytu a současně zajistí, aby v Bytě neměly místo trvalého pobytu (bydliště) nebo sídlo ani jiné osoby, které zde k datu podpisu této smlouvy místo trvalého pobytu (bydliště) anebo sídlo mají. Pro případ prodlení strany prodávající se splněním této povinnosti, zavazuje se strana prodávající uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých) za každý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok strany kupující oprávněné strany na náhradu případně vzniklé škody.

10. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy ve prospěch strany kupující pravomocně zamítnut, smluvní strany se zavazují, že do čtrnácti dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu uzavřou novou kupní smlouvu splňující podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu do čtrnácti dnů kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. V případě, že výše popsané kroky nebudou smluvními stranami učiněny tak, aby vůle smluvních stran byla naplněna, a katastrální úřad vlastnická práva k Nemovitostem ani po řádném doplnění nezapíše, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit; smluvní strany jsou poté povinny vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnily, zejména tedy: strana prodávající vrátí kupní cenu, resp. její již uhrazenou část, straně kupující a strana kupující Nemovitosti vyklidí a předá straně prodávající, to vše do deseti pracovních dnů od doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se strany jinak.

Smluvní strana, která neposkytne druhé smluvní straně součinnost dle tohoto odst., anebo po odstoupení od této smlouvy nevrátí druhé smluvní straně již přijaté plnění dle této smlouvy, zaplatí druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši ..., - Kč (slovy: ... korun českých), a to bez ohledu na skutečnost, že z důvodu v tomto odst. specifikovaném případně došlo k odstoupení od této smlouvy.

11. Obě smluvní strany jsou si vědomy toho, že daň z převodu nemovitostí hradí strana prodávající, a to způsobem v této smlouvě stanoveným. V případě, že v době podání přiznání k dani z převodu nemovitostí dle této smlouvy bude skutečná výše daně z převodu Nemovitostí vyšší nežli částka této daně uvedená dle čl. III. odst. 4., zavazuje se strana prodávající uhradit případný takto vzniklý rozdíl ve výši daně z převodu nemovitostí, a to ve lhůtě splatnosti daně z převodu předmětných nemovitostí.

12. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud dojde ke zrušení smlouvy, a to zejména odstoupením, pak strana prodávající tu část kupní ceny, kterou uhradila do advokátní úschovy banka, vrátí na účet banky ..., který tato banka straně prodávající písemně sdělí.

## VIII.



## Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které mezi nimi v souvislosti s prováděním této smlouvy eventuelně vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude tento předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu ČR.
2. Pokud by se některá ustanovení této smlouvy ukázala pro jejich rozpor s platnými právními předpisy neplatnými, nemá taková neplatnost vliv na platnost této smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují neplatná ustanovení nahradit novými platnými ujednáními svým obsahem co nejbližšími původnímu významu nahrazovaných ustanovení. Do doby nahrazení neplatných ustanovení ustanoveními platnými se namísto neplatných částí smlouvy použijí ustanovení platných právních předpisů svým obsahem nejbližší skutečné vůli stran vyjádřené v této smlouvě.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou formou, a to očíslovanými a oběma smluvními stranami podepsanými dodatky anebo novou smlouvou.
4. Tato smlouva je vyhotovena v ... stejnopisech, z nichž pět je určeno pro potřeby katastrálního úřadu, každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží Banka a jedno vyhotovení obdrží advokát ...
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne ...

.....  
Podpis prodávajícího

.....  
Podpis kupujícího

.....  
Podpis kupujícího

strana prodávající

strana kupující

## 8.5 Předávací protokol

### Předávací protokol

bytové jednotky č. ..., nacházející se ve ... nadzemním podlaží budovy ... č.p. ... způsob využití – bydlení, katastrální území ..., obec ... postavené na pozemku parc. č. ... – zastavěná plocha a nádvoří o výměře ... m<sup>2</sup> katastrální území ..., obec ... se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. ... na společných částech budovy ... č.p. ..., katastrální území ..., obec ... a se spoluvlastnickým podílem id. ... na pozemku parc. č. ... – zastavěná plocha a nádvoří o výměře ... m<sup>2</sup>, katastrální území ..., obec ...

#### Předávající:

Jméno  
Rodné číslo  
bytem

#### Přejímající:

Manželé  
Jméno  
Rodné číslo  
bytem

a

Jméno  
Rodné číslo  
bytem

Na základě Kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřené dne ... mezi předávajícím a přejímajícími dochází tímto dle článku V. této smlouvy k předání

- bytové jednotky č. ..., nacházející se ve ... nadzemním podlaží budovy ... č.p. ... se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. ... na společných částech budovy ... č.p. ..., katastrální území ..., obec ... a se spoluvlastnickým podílem id. ... na pozemku parc. č. ..., katastrální území ..., obec ...;
- k bytu náležející sklepní kóje v ... podzemním podlaží budovy ... č.p. ...

přičemž:

Stavy elektroměrů ke dni předání jsou:

číslo měřidla	stav	poznámka


Stavy vodoměrů ke dni předání jsou:

číslo měřidla	stav	poznámka

Stav plynoměru ke dni předání je:

číslo měřidla	stav	poznámka

Jsou předávány následující klíče:

Zámek	kusy klíčů

Telefonní linka, které bude převedena: ...

Účastnické telefonní číslo: ...

Poznámky a vyjádření stran:

--

*Na základě tohoto předávacího protokolu je byt předávajícím předáván a přejímajícími přebírán.*

V Praze dne: ...

.....  
Podpis, Předávající

.....  
Podpis, Přebírající