

**UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA**

**BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM**

**2013 – 2014**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Jan Pták**

**Kupní smlouva na nemovitou věc**

Praha 2014

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Ing. Martin Kohout Ph.D.

**JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE**

BACHELOR COMBINED STUDIES

2013 - 2014

**BACHELOR THESIS**

**Jan Pták**

**Kupní smlouva na nemovitou věc**

Prague 2014

The bachelor Thesis Work Supervisor: JUDr. Ing. Martin Kohout Ph.D.

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že tato bakalářská práce na téma Kupní smlouva na nemovitou věc je mým autorským dílem, které jsem samostatně zpracoval. Dále prohlašuji, že veškeré literární i další jiné zdroje, ze kterých jsem čerpal, řádně cituji a uvádím v seznamu použité literatury a zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne .....

Jan Pták

## **Poděkování**

Velmi rád bych poděkoval mému vedoucímu práce panu JUDr. Ing. Martinu Kohoutovi PhD. za pomoc, čas, konzultace a kárné připomínky při zpracování tohoto tématu.

## **Anotace**

Cílem této práce je vysvětlení kupní smlouvy na nemovitou věc z pohledu občanského práva. Zahrnuje historický vývoj smlouvy na nemovité věci i podrobný popis současné struktury. Cílem je seznámení čtenáře s danou problematikou tak, aby byl schopen základní orientace v prostředí zkoumaného problému. Je zaměřena na náležitosti kupní smlouvy, jakými jsou účastníci, předmět nebo kupní cena. Dále je zde zkoumána stávající a předcházející právní úprava občanského zákoníku, kterou je možno porovnat. Pro porovnání je v práci vytvořen nástin kupní smlouvy na nemovitou věc pocházející z USA.

**Klíčová slova:** Smlouva, Nemovitá věc, Občanský zákoník

## **Anotace**

The aim of this paper is to explore a real estate contract on a matter of civil law with help of the business law and theory. It discusses the historical development of contracts and property rights to the current system. The goal of this work is to familiarize the reader with all issues, so that everyone is able to understand. It focuses on the conditions of the contract, such as participants, subject or the purchasing price. Further, there is pre-existing and former legislation of the Civil law, which can be compared. For comparison, I consider an example of purchasing contract for the real estate from USA.

**Key words:** Contract, Real Estate, Civil Law

## Obsah

Úvod.....	9
1 Historický vývoj vlastnického práva k nemovitým věcem.....	10
1.1 Historický vývoj práva v České republice .....	10
1.2 Římské právo .....	11
1.3 Vývoj práva na českém území .....	12
1.3.1 Právo ve středověku.....	12
1.3.2 Rakouský občanský zákoník všeobecný.....	13
1.3.3 Střední občanský zákoník .....	14
1.3.4 Občanský zákoník - č. 40/1964 Sb. ....	15
2 Koupě jako pojem.....	17
3 Vymezení pojmu věc .....	18
3.1 Věc v právním smyslu.....	19
4 Věc nemovitá .....	20
4.1 Věc nemovitá dle předcházející právní úpravy .....	20
4.2 Věc nemovitá dle stávající právní úpravy .....	21
5 Kupní smlouva na nemovitou věc dle předchozí právní úpravy .....	23
5.1 Náležitosti smlouvy z hlediska právní úpravy .....	24
5.2 Kupní smlouva na nemovitou věc a její forma .....	25
5.2.1 Označení účastníků smlouvy .....	26
5.2.2 Označení předmětu koupě .....	27
5.2.3 Projev vůle .....	29
5.2.4 Písemná forma .....	30
5.2.5 Kupní cena .....	30
5.2.6 Podpisy účastníků smlouvy .....	32
6 Kupní smlouva dle stávající právní úpravy .....	33
6.1 Výhrada vlastnického práva .....	33
6.2 Výhrada zpětné koupě.....	34
6.3 Výhrada zpětného prodeje.....	35
6.4 Předkupní právo .....	35
6.5 Výhrada lepšího kupce .....	36
6.6 Koupě na zkoušku .....	37
7 Faktory ovlivňující nákup a prodej nemovitých věcí .....	38
7.1 Finanční pohled.....	38
7.2 Památkový pohled.....	39
7.2.1 Památkové rezervace' .....	40

7.2.2	Památková zóna'	41
7.2.3	Památkové ochranné pásmo.....	41
7.3	Hledisko životního prostředí .....	41
7.4	Hledisko věcného břemene .....	42
7.4.1	Vznik věcného břemene.....	43
7.4.2	Zánik věcného břemene .....	44
8	Kupní smlouva na nemovitou věc, v USA .....	45
8.1	Pojem a důvody vzniku závazku.....	45
8.2	Pojem smlouva .....	45
8.3	Rozdělení smluv podle druhů.....	46
8.4	Uzavírání smlouvy .....	46
8.4.1	Návrh smlouvy.....	46
8.4.2	Protihodnota.....	47
8.4.3	Zábrana námítky nezávaznosti slibu.....	47
8.4.4	Relativnost smluvního vztahu.....	47
8.5	Shrnutí.....	47
9	Závěr .....	49
	Seznam použité literatury .....	51
	Seznam ostatních použitých Pramenů .....	51
	Seznam internetových zdrojů.....	51
	Seznam příloh .....	53
	Přílohy.....	54
	A. Kupní smlouva podle NOZ.....	54
	B. Kupní smlouva podle předcházející právní úpravy.....	56
	C. Kupní smlouva na nemovitou věc - USA .....	58
	Bibliografické údaje.....	59



## Úvod

Vlastnictví nemovité věci se v porovnání s ostatními věcmi odlišuje v řadě významných aspektů. Nachází se stále na stejném místě a nelze ji nijak přemístit. Její životnost obvykle převyšuje délku lidského života. Tomu odpovídá i její hodnota tvořící majoritní část celkového majetku rodiny. Všechny tyto a mnohé další atributy poukazují na důležitost „správného“ vymezení vlastnických práv na nemovitost.

Cílem této práce je analyzovat vývoj kupní smlouvy na nemovitou věc v kontextu četných změn legislativy. Pro tento účel se práce člení na čtyři hlavní části. Vzhledem k nutnosti chápat celou problematiku v širších souvislostech začíná práce zevrubným historickým vývojem od práva římského, přes středověk, až po současnost. Následně se ve své práci zabývám komparací předchozího a současného právního rámce, s ohledem na zkoumané téma. Dále jsou uvedeny některé praktické problémy, do kterých se může kupující nebo prodávající nemovitého majetku dostat. Nechybí ani praktický příklad a srovnání se smlouvou na koupi nemovitého majetku z USA, tedy zemí se zcela odlišnou právní tradicí.

Každá smlouva má své podstatné náležitosti, bez kterých by nemohla existovat. Dále může, ale nemusí obsahovat různá ustanovení. To jsou případy, kterých si spousta lidí není vědoma. Nový občanský zákoník některá z těchto ustanovení upravuje. Je zde proto nutné tyto změny pečlivě diskutovat a správně interpretovat. Především v současné době, kdy čelí zákoník vlně nebývalé kritiky jak ze strany laické veřejnosti, tak i od odborného publika. Také z pohledu smlouvy na nemovitý majetek lze potvrdit jistou nejednoznačnost některých ustanovení a opětovné nejasné vymezení pravomocí jednotlivých úřadů.

# 1 Historický vývoj vlastnického práva k nemovitým věcem

Lidé na celém světě musí někde žít. Základní a permanentní uspokojení tohoto pudu jim zprostředkovává vlastnictví půdy a nemovitých věcí. Jak v historii, tak i v současnosti bylo proto jedním z primárních úkolů práva správně vymezit svobody, povinnosti a práva týkající se vlastnictví. Správné vymezení vlastnických práv umožnilo a umožňuje harmonický vývoj společnosti.

Právo a regulace vymezující vlastnictví se v každé zemi vyvíjí odlišně. Tyto změny mají dalekosáhlý a přímý dopad na ekonomickou a sociální strukturu země. V tržní ekonomice, kde jednotlivci vlastní nemovité věci, musí být právo v souladu s vlastnickými právy k nemovitým věcem společně s veřejným zájmem tak, aby byl zaručen přístup k veřejným statkům, jako je voda a další přírodní zdroje současným a budoucím generacím.<sup>1</sup>

V tomto světle je proto nezbytné správně vymezit pojem nemovitá věc a stanovit hranice chování jednotlivců ve smyslu nakládání s danou nemovitou věcí. Mohlo by se totiž stát, že by zájem jednotlivce způsoboval újmy třetím stranám nebo společnosti jako celku a naopak.

## 1.1 Historický vývoj práva v České republice

Abychom mohli rozebírat toto téma, musíme také krátce nahlédnout do historie nemovitých věcí a s tím spojené zapisování do katastrálního úřadu na území České republiky. Jak nemovité věci, tak i katastr nemovitostí mají na území České republiky dlouhodobou tradici, která se postupně vyvíjí spolu se společností.

Katastry jako takové se řadí mezi jedny z největších zdrojů informací o majetku obyvatelstva. Za kvalitu a spolehlivost tohoto dnešního informačního systému vděčíme dlouholetému vývoji těchto institucí. Z pohledu kupní smlouvy je podstatné znát i tento historický vývoj a vědět, jakým způsobem a s jakými zkušenostmi katastrální úřad pracuje. Stejně tak je vhodné znát při koupi nemovitých věcí jejich historický vlastnický průběh.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> HOLM, Pia: COMPARISON OF JERSEY AND SWEDISH IMMOVABLE PROPERTY LAW, LEGAL PRACTICES AND CUSTOMS IN RELATION TO REAL PROPERTY CONVEYANCE, Universitet Stockholm, 2011, [cit. 2013-12-14], Dostupné z: [http://www.juridicum.su.se/juruppsatser/2011/vt\\_2012\\_Pia\\_Holm.pdf](http://www.juridicum.su.se/juruppsatser/2011/vt_2012_Pia_Holm.pdf), str. 5

<sup>2</sup> BUMBA, Jan: České katastry od 11. Do 21. Století, 1. vydání, Grada publishing a.s., 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, str. 29

## 1.2 Římské právo

Už staří Římané rozdělovali věci na movité a nemovité. Toto rozdělení je velmi shodné s dnešním. Za movitou věc považovali to, s čím se dalo volně pohybovat, přenášet a manipulovat, aniž by se změnila daná podstata věci. Za věc nemovitou se v té době považoval pozemek, případně stavba nebo součást tohoto pozemku, se kterým nešlo volně manipulovat, aniž by se nějakým způsobem změnila charakteristika věci.<sup>3</sup>

Stejně jako při rozdělení věcí movitých a nemovitých dodnes nedošlo k velkým změnám ani u nabývání vlastnictví věcí nemovitých. Již tehdy bylo možné nabývat originálně nebo derivativně. Například jednou z variant nabývání vlastnictví je vydržení, jak bylo známo ze zákona dvanácti desek, kde stačilo k vydržení dodržet dvouletou lhůtu za podmínky dobré víry držitele. Vydržení bylo považováno za originální způsob nabytí vlastnického práva. Vycházelo se z představy, že faktický vztah k věci se po výše stanovené době mění na právo vlastnické.

Mezi derivativní způsoby patří snad nejstarší smluvní obchod, který se v té době nazýval směnným. Tento obchod umožňoval výměnu věci za jinou věc, či výměnu věci za peníze. Náležitostí tohoto obchodu byla přítomnost svědků.<sup>4, 5</sup>

Římské právo dělilo vlastnictví nemovitých věcí na čtyři druhy. Vlastnictví kviritské, vlastnictví státních pozemků, provinční půdy a v neposlední řadě vlastnictví bonitární. Římské právo soukromé mělo v té době pozvolný vývoj. Římané vycházeli z toho, že veškerá půda patří státu a následně byla rozdělována mezi lid.

---

<sup>3</sup> ŽIDLICKÁ, Michaela: Římské právo, 1. Vydání, Institut dalšího vzdělávání Brno, 2002, ISBN 80-86629-01-5, str. 50

<sup>4</sup> Tamtéž

<sup>5</sup> RYDLOVÁ, Nina: Nemovitost jako předmět právních vztahů v českém a italském právu - komparace, Masarykova univerzita v Brně, 2009, [cit. 2013-12-28], Dostupné z: [http://is.muni.cz/th/81650/pravf\\_r/riごろzni\\_prace.pdf](http://is.muni.cz/th/81650/pravf_r/riごろzni_prace.pdf)

## 1.3 Vývoj práva na českém území

### 1.3.1 Právo ve středověku

Základem vlastnictví různých práv, pozemků, případně i celých území bylo léno. Na vlastnictví pozemků je později založen celý feudalismus. Zjednodušeně řečeno - kdo neměl pozemky, tak v této době nic neznamenal z jednoho prostého důvodu: průmysl v této době nebyl zcela vyvinutý a největším zdrojem příjmů byla tedy půda.

Čtrnácté století zaznamenává jakýsi zlom a první pokusy o nynější katastrální úřady, kam se zapisovala soukromá práva na nemovitý majetek. Říkalo se jim tzv. zemské desky. Tyto zemské desky se nacházely kupříkladu u brněnského soudu, olomouckého či opavského soudu.<sup>6</sup>

V sedmnáctém století nahradily zemské desky tzv. urbáře. Pozemky zapsané poddanými v těchto urbářích se nazývaly urbárními, rustikálními nebo kontribuentními. Pozemky, které byly zapsané šlechtou, se nazývaly panské, dominikální či dvorské. Z těchto šlechtických pozemků se až do roku 1706 nemusela odvádět daň. V roce 1650 začaly vznikat první katastry. Tyto katastry nesly název rustikální a dělily kvalitu půdy do třech kategorií: dobrá, prostřední nebo špatná.<sup>7</sup>

Dříve to bylo velmi zjednodušené oproti současnosti, kdy se pro hodnocení kvality půdy užívá tzv. bonity půdy. Postupem času se katastrální úřady měnily a začínaly dostávat dnešní podobu. Pozemky se začínají zaměřovat a evidovat. Do této doby platil tzv. tereziánský katastr.<sup>8</sup>

Příchodem Josefa II. došlo k určité modernizaci, ale bohužel ne na dlouho. Josefínský katastr platil pouze rok a to z toho důvodu, že byl poměrně neoblíbený u šlechty. Poté byl opět zaveden tereziánský katastr. Ani tento katastr neměl po znovuzavedení velký úspěch a vytvořila se kombinace josefínského a tereziánského katastru, kterému se říkalo tereziánsko-josefínský katastr. Platil až do roku 1860.<sup>9, 10</sup>

---

<sup>6</sup> BUMBA, Jan: České katastry od 11. Do 21. Století, 1. vydání, Grada publishing a.s., 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, str. 14

<sup>7</sup> Tamtéž, str. 19

<sup>8</sup> Tamtéž, str. 25

<sup>9</sup> RYDLOVÁ, Nina: Nemovitost jako předmět právních vztahů v českém a italském právu - komparace, Masarykova univerzita v Brně, 2009, [cit. 2013-12-28], Dostupné z: [http://is.muni.cz/th/81650/pravf\\_r/rigorozni\\_prace.pdf](http://is.muni.cz/th/81650/pravf_r/rigorozni_prace.pdf)

<sup>10</sup> BUMBA, Jan: České katastry od 11. Do 21. Století, 1. vydání, Grada publishing a.s., 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, str. 40

### 1.3.2 Rakouský občanský zákoník všeobecný

Tento všeobecný občanský zákoník č. 946 Sb. z. s., známý pod názvem ABGB, byl 1. června roku 1811 vyhlášen patentem Císaře Františka I. Tímto zákoníkem docházelo i ke změnám vlastnických práv, konkrétně u vlastnictví nemovitých věcí byl třeba zápis do pozemkových knih. Tento zákoník zde vydržel poměrně dlouho a to až do roku 1951, kdy byl nahrazen a zároveň zrušen zákonem č. 141/1950 Sb..<sup>11</sup>

Tento zákon nám přináší nový pohled na věci movité a nemovité. Movitá věc je ta, která se může kdykoliv, kamkoliv přenášet a nemění se přitom její podstata. Všechny ostatní věci byly považovány za nemovité. Věcmi nemovitými byly i věci movité na základě zákona, pokud tvořily součást nebo příslušenství věci nemovité. Z toho plyne, že za věci nemovité byla považována i jistá práva, konkrétně práva reálná, honební právo, rybolov, stavební právo a některé živnosti. Je třeba ještě podotknout, že i stavby byly v jistých případech považovány za věci movité. Tehdy se rozlišovalo, jestli je stavba trvalého rázu, či nikoliv. Byla-li rázu trvalého, jednalo se o věc nemovitou. Naopak jednalo-li se o stavby zřízené dočasně či v rámci pachtu, byly považovány za věci movité.

Nabytí vlastnického práva se začíná podobat tomu dnešnímu. Totiž nabytí vlastnictví k nemovité věci se dostávalo až zapsáním do pozemkové knihy. Tento zákoník dále řeší vztah stavby a pozemku. Zda-li je stavba součástí pozemku, či ne. To samé řeší Nový občanský zákoník, kdy se v jistých případech stává stavba součástí pozemku, na kterém stojí.

Velkých a zásadních změn jsme se dočkali až po druhé světové válce, kdy konfiskace a přidělová řízení zcela změnily vlastnická práva k nemovitostem. Tím byla zasažena třetina našeho státu. Vlastnické právo k nemovitým věcem bylo doposud nabýváno zápisem do pozemkových knih. Nyní ovšem dochází ke změně a to je z mého pohledu poměrně utopické. Vlastnická práva přechází na přidělce dnem převzetí držby.

---

<sup>11</sup> BUMBA, Jan: České katastry od 11. Do 21. Století, 1. vydání, Grada publishing a.s., 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, str. 40

### 1.3.3 Střední občanský zákoník

Přijetím zákona č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, došlo ke zrušení všeobecného občanského zákoníku, takzvaného ABGB. Rušil ho §568 odst. 2 nové právní úpravy. Tento nový zákoník nám přináší velké změny zasahující do rozdělení věcí movitých a nemovitých. Vynecháme-li zde věci movité, dostaneme se k věcem nemovitým, kde §26 tohoto zákona stanovuje, že nemovitými věcmi jsou jak pozemky, tak i stavby. Jen zde máme malou výjimku a to u staveb dočasných, které za nemovité věci považované nejsou.<sup>12</sup>

Předchozí zákoník stanovoval, že stavby jsou nedílnou součástí pozemků, což je velmi podobné tomu, jak to upravuje Nový občanský zákoník. Na rozdíl od tohoto zákoníku, který se spíše přiklání k zákonu platnému do 31. 12. 2013, jenž umožňoval pozemku i stavbě mít jiného majitele. Toto všechno mělo i své opodstatnění. Jednalo se o uplatnění ideologie, která si zakládala na tom, že dům (chcete-li stavbu), někdo postavil, tudíž může být předmětem vlastnického práva, kdežto pozemek nikdo postavit nemohl, proto předmětem být nemůže.<sup>13</sup>

Tento zákon zároveň přinesl velké změny týkající se evidence půdy. Byl zrušen takzvaný intabulační princip, který zajišťoval řádnou evidenci. Nabývání vlastnických práv již tedy nevznikalo ze zápisu do pozemkových knih. Vlastnické právo se nabývalo smlouvou, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy či ze zákona. Tento zákoník se postaral o pozvolný úpadek katastrů a pozemkových knih, které sám přinesl.

S nástupem nových politických stran a jejich idejí zde nebylo pro něco takového, jako jsou pozemkové knihy, místo. Kladl se důraz na zemědělskou výrobu - sjednocování malých celků v obrovské lány z důvodu zvyšování produkce. Socialismus tehdy nezajímalo, kdo je majitelem. Bez jakéhokoli ohledu mu v zájmu státu byly jak pozemky, tak i budovy zabaveny. Tento režim tedy zajímalo spíše to, kdo na těchto pozemcích hospodaří, kdo je obdělává, než kdo je vlastní.

Roku 1956 byly katastry nahrazeny úřadem, který se nazýval JEP, takzvaná jednotná evidence půdy. O tyto úřady se od této doby přestalo zcela starat. Hlavním významem Jednotné evidence půdy byla evidence uživatelů půdy bez ohledu na jejich

---

<sup>12</sup> BUMBA, Jan: České katastry od 11. Do 21. Století, 1. vydání, Grada publishing a.s., 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, str. 94

<sup>13</sup> Tamtéž, str. 94

vlastnická práva. Toto všechno trvalo až do roku 1964, kdy vešel v platnost nový zákon č. 40/1964 Sb.<sup>14</sup>

#### **1.3.4 Občanský zákoník - č. 40/1964 Sb.**

Ač mnozí možná čekali nějakou zásadní změnu, tak k ní v rámci nemovitých věcí bohužel nedošlo. Stále zde máme odlišného vlastníka pozemku od stavby. I přesto, že je nám známo nevýlučné propojení stavby a pozemku, jsou tyto dvě věci brány téměř jako odlišné a mohou se různě účastnit občanskoprávních vztahů.

Další nadějí na změnu byla novela zákona č. 509/1991 Sb. I zde stavba jako taková zůstává samostatnou věcí v právním smyslu a to samé platí i pro pozemek. Došlo zde pouze k nepatrné změně v zákonu. Jednalo se o doplnění ustanovení, že stavby nejsou součástí pozemku. Toto mělo být pouze krytí, aby nemohlo dojít v praxi k nějakým pochybnostem.

Pokud se jednalo o specifikaci pojmu nemovitá stavba, tak tu k určité změně došlo. Tento zákoník upravuje skutkovou podstatu nemovité věci a dává jí formu, co by měla splňovat. Jedná se hlavně o dočasné stavby, kde zákon upravuje, jakým způsobem má být stavba k pozemku připevněna. Z tohoto důvodu je spousta dočasných staveb zařazena mezi věci nemovité.<sup>15</sup>

Kopii práva stavby bylo právo osobního užívání pozemku. Toto právo sloužilo k tomu, aby si tam majitelé pozemku, na které se právo vztahovalo, mohli postavit domek, chatu, garáž či zahrádku. Tam, kde tyto stavby již stály, bylo taktéž možné zřídit toto právo, jež se později dědilo.

§ 217 občanského zákoníku stanovoval, že stavba, která byla vystavěna na tomto pozemku, patří do osobního vlastnictví na rozdíl od pozemku, který nadále patří státu, ale je v užívání občana, jehož byla tato stavba. Ač se tyto vztahy pozemků a staveb zdají poměrně dost chaotické, jsou upravovány zákonem, a proto je nelze jinak upravit i přesto, že se jedná o dvě odlišné věci.

Společně s příchodem Nového občanského zákoníku dochází ke změně v zápisu a evidenci soukromých práv k nemovitým věcem. Nejednalo se o veškeré vlastnictví k nemovitostem, protože výjimkou byly převody do socialistického vlastnictví.

---

<sup>14</sup> BUMBA, Jan: České katastry od 11. Do 21. Století, 1. vydání, Grada publishing a.s., 2007, ISBN 978-80-247-2318-1, str. 124

<sup>15</sup> HANUŠ, Jiří: Velký domácí právník, Reader's Digest Výběr, spol. s.r.o., Praha, 1999, ISBN 80-86196-04-6, str. 275

Zemědělská výroba v té době zažívala velký vzestup a to mělo jednu velkou příčinu - státní zájem. Tento státní zájem měl dopad takřka na vše včetně evidence nemovitých věcí. Evidovat se měly především věci nemovité týkající se hospodářství a hlavně zemědělské výroby. Součástí této evidence měly být i právní vztahy, protože se od roku 1951 nic podobného nevedlo.



## 2 Koupě jako pojem<sup>16</sup>

Koupě je synallagmatickým právním jednáním, kdy se prodávající zavazuje k převodu vlastnických práv k předmětu koupě na kupujícího. Na straně druhé kupující prohlašuje, že zaplatí kupní cenu za předmět koupě prodávajícímu a zároveň se také zavazuje k převzetí předmětu koupě.

Řekne-li se pojem koupě, tak hovoříme o formě obchodu. Koupě, jak ji dnes známe, se vyvinula již před mnoha lety ze způsobu obchodování, kterým byl tzv. směnný obchod. Při této formě obchodování byla na straně jedné věc a na straně druhé taktéž nějaká věc, jež se dávala protihodnotou za věc první. V dnešní době se směnný obchod příliš nevyužívá a na jeho místo přišla forma koupě. Při této formě stojí na straně jedné věc a na straně druhé peníze jako protihodnota.

Realizace koupě se provádí formou kupní smlouvy, přičemž z kupní smlouvy nastávají jak kupujícímu, tak i prodávajícímu práva a povinnosti, které ze smlouvy obvykle vyplývají už jejím uzavřením. Mohou ale také nastat situace či případy, v nichž práva a povinnosti nastávají účastníkům až za jiných podmínek. Například jedná-li se o vedlejší ujednání.

Kupní smlouva v dnešní době nemusí, ani není zaměřena pouze na movité nebo nemovité věci či hmotné předměty. V dnešní době se nechá koupit téměř cokoli od práv, přes informace až například po obchodní společnosti.

Nový občanský zákoník hovoří o kupní smlouvě jako o soukromoprávním smluvním typu. Překladem pojmu koupě z občanského zákoníku je směna dané věci za peníze, pokud k ní dochází na základě kupní smlouvy mezi zcizitelem a nabyvatelem.

---

<sup>16</sup> BALARIN, Jan – PIPKOVÁ, Petra – TICHÝ, Luboš: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3, str.12

### 3 Vymezení pojmu věc<sup>17</sup>

Chceme-li toto slovo vymežit, je potřeba si uvědomit, kolik dané slovo má v češtině významů. Věc jako takovou můžeme pro ukázkou shrnout do dvou pojmů: věc jako situaci, nebo věc jako nějaký předmět.

Pojem věc dle NOZ:

§ 489

*Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.<sup>18</sup>*

Podíváme-li se do nového občanského zákoníku, zjistíme, že věc jako taková není moc přesně definována. Ale právo hovoří jasně, proto vše musí mít významovou podstatu. Z tohoto důvodu právo bere věc jako předmět. Právo na to hledí takto už jen kvůli tomu, že lidstvo bere věc jako něco, na co si může sáhnout a pohybovat s ní. Mezi takové věci řadíme například láhev, krabici, auto. Toto všechno má hmotnou podstatu. To, co hmotnou podstatu nemá, je to, na co nemůžeme sáhnout - například pocit, ať už je to radost či strach. Věc je dále chápána jako předmět, který může člověk ovládat, a to z právního z hlediska.

---

<sup>17</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ: Lucie, Nový občanský zákoník nejdůležitější změny, 1. vydání, ANAG 2013, Ostrava ISBN 978-80-7263-819-2, str. 63

<sup>18</sup> ČESKO. §489, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In:Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8

### 3.1 Věc v právním smyslu

Řekne-li se Nový občanský zákoník a pojem věc, musíme si uvědomit nový pohled tohoto zákoníku na ni. Nový občanský zákoník považuje věc za hmotnou nebo nehmotnou. Věc musí být člověku ku prospěchu a musí se také člověkem nechat ovládat. Pro větší upřesnění zákon definuje věc nehmotnou v § 496 odst. 2 NOZ.

Vezmeme-li v potaz subjekt, právnickou osobu (firmu), cena tohoto subjektu v takovémto případě může vzrůst už jen kvůli jejímu samotnému názvu. Například Česká Pribina je dnes ve vlastnictví francouzské firmy, ale i přesto vystupuje z marketingových důvodů pod jménem, které je nám všem již velmi dlouho známé. Z toho plyne, že mezi věci se nechá řadit takřka cokoliv, počínaje žárovkou, elektřinou a nakonec i logem, které tvoří soustava žárovek ovládaná elektřinou. Zjednodušeně řečeno je věcí takřka vše mimo člověka.

Člověk se věcí nestává ani po smrti. Ani části lidského těla věcí nejsou, pokud jde o darování nějakého orgánu nebo části těla, tak to upravuje zvláštní transplantační zákon. Tímto jsem měl konkrétně na mysli, prodá-li člověk například ledvinu, je to nepřípustné, ale to neplatí zcela pro všechno, co z lidského těla pochází. Vezmeme-li si například krev, sperma či mateřské mléko, je to zcela běžně obchodovatelný materiál. NOZ pro všechny případy ještě stanovuje vše, co mezi tyto obchodovatelné věci patří.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup>BAREŠOVÁ, Eva: Kupní smlouva o nemovitosti, Právní rádce, 2005, [cit. 2013-12-28], Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-16742240-kupni-smlouva-o-nemovitosti>

## 4 Věc nemovitá

### 4.1 Věc nemovitá dle předcházející právní úpravy<sup>20</sup>

Pod pojmem nemovitá věc si můžeme představit spoustu věcí - například pozemek, realitu, zastavěný pozemek, pozemek s příslušenstvím, vlastnictví nebo souhrnně nemovitý majetek.

Abychom se tímto pojmem mohli vůbec zabývat, je potřeba ho nejprve nějakým způsobem specifikovat, a proto je potřeba zjistit, kam toto slovo v právním řádu zařadit. Nemovitá věc, už z názvu vyplývá, že se jedná o věc a z právního hlediska je taktéž považována za věc. Když si vezmeme pojem věc, jak jsme již zmiňovali, jde o hmotný předmět, se kterým můžeme volně manipulovat. Toto ovšem neplatí u věci nemovité, protože kdybychom s ní mohli manipulovat, změnila by se její daná podstata a už by to nebyla věc nemovitá, nýbrž movitá.

Věc nemovitá jako pojem není asi každému zcela cizí. Každý z nás je schopen si pod tímto pojmem něco představit a v případě, že ne, tak nám to připomíná občanský zákoník. Podle dosavadního občanského zákoníku jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem věcmi nemovitými a ostatní věci jsou považovány za věci movité.

Věc nemovitá je už od prvního pohledu věcí poměrně dost hodnotnou. Z tohoto důvodu je kladem větší důraz na právní režim, který je dále upravuje. S tím jsou spojeny i zvláštní evidence v takzvaných katastrech nemovitostí, kde se shromažďují údaje o nemovitostech, ale také se zde dozvíme, komu daná věc náleží a z jakého titulu ji získal. Na věci nemovité vzhledem ke své hodnotě je kladen tímto způsobem větší důraz kvůli tomu, aby se s nimi nakládalo uváženě. Podle současného občanského zákoníku jsou věcnými právy právo vlastnické, zástavní, zadržovací a práva odpovídající věcným břemenům. Jako věcné právo může být sjednáno rovněž právo předkupní, to ovšem jen k nemovitým věcem. Tento výčet věcných práv je uzavřený, nelze ho smluvně rozšiřovat.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup>BAREŠOVÁ, Eva: Kupní smlouva o nemovitosti, Právní rádce, 2005, [cit. 2013-12-28], Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-16742240-kupni-smlouva-o-nemovitosti>

<sup>21</sup>HANUŠ, Jiří: Velký domácí právník, Reader's Digest Výběr, spol. s.r.o., Praha, 1999, ISBN 80-86196-04-6, str. 656

## 4.2 Věc nemovitá dle stávající právní úpravy

§ 498

*(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

*(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou věci movité.<sup>22</sup>*

Zákon tím chce říct, že věci nemovité si určí výslovně sám a věci movité vyplývají taktéž ze zákona, jen nejsou konkrétně definovány. Jednoduše řečeno co není věcí nemovitou a je věcí movitou. Jen je potřeba umět správně rozlišit věc movitou a věc nemovitou z právního hlediska, protože každá má jinou regulaci.

*Mezi nemovité věci podle nového občanského zákoníku lze řadit následující předměty:*

- pozemky a věcná práva k nim (např. zástavní právo, jehož předmětem je pozemek),*
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim (např. metro, podzemní garáže apod.)*
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby)*
- předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku, a které nelze přenést z místa na místo bez narušení jejich podstaty (např. ložisko výhradních nerostů),*
- jednotky (byt + podíl na společných částech nemovité věci, ve které se byt nachází; místo bytu můžeme dosadit také nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostor),*
- stavby spojené se zemí pevným základem (dokud na základě přechodných ustanovení neztratí charakter samostatných věcí spojením s pozemkem – vez § 3055 a § 3058 NOZ).<sup>23</sup>*

Dále by se také ještě nechala zařadit mezi nemovité věci soustava inženýrských sítí a některé dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku.

---

<sup>22</sup> ČESKO. §498, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In:Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8

<sup>23</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ: Lucie, Nový občanský zákoník nejdůležitější změny, 1. vydání, ANAG 2013, Ostrava ISBN 978-80-7263-819-2, str. 67

Bližší poznámku zde ještě učiním k podzemním stavbám. Nový občanský zákoník prohlašuje za nemovité věci podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498 odst. 1 NOZ). Tato podzemní stavba může mít stejného nebo i jiného vlastníka než pozemek, pod jehož povrchem je zřízena. Jedná se o výjimku z obecného § 506 odst. 1 NOZ, který za součást pozemku prohlašuje prostor nejen nad povrchem, ale i pod povrchem. Dále v § 506 odst. 2 zákoník stanoví, že pokud není podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku (i když zasahuje pod jiný pozemek). Nutno dodat, že podzemní stavba může být příslušenstvím pozemku stavby, mají-li obě stejného vlastníka (např. P+R podzemní parkoviště jako věc vedlejší v poměru k metru jako věci hlavní).<sup>24</sup>

Podzemní stavba je zde jistě myšlena jako výsledek lidské činnosti, jde o její kvalifikační znak – není-li vytvořena člověkem, nejde o stavbu ve smyslu § 498 odst. 1 NOZ (podzemní stavbou tak není jeskyně, byť by byla člověkem využívána jako sklep). Stačí však, aby došlo k vyhloubení „díry“, která bude sloužit jako sklep? Pro odpověď je třeba určit, zda je kvalifikačním znakem stavby rovněž její materiální podstata – tedy musí mít stavby určitou podzemní konstrukci, která ve směru dovnitř ohraničí určitý prostor? Podíváme-li se na to optikou širokého vymezení věci podle § 489 NOZ, pak materiální podstata nebude zřejmě kvalifikačním znakem, neboť věc již nemusí mít hmotnou (materiální) podstatu. Ne že by podzemní stavba byla nehmotnou věcí, ale nový občanský zákoník prostě hmotnou stránku neupřednostňuje.

Podzemní stavba však musí být vymežitelnou vůči okolnímu pozemku – v případě vlastníka pozemku odlišného od vlastníka podzemní stavby je důležité poznat, kde začíná vlastnictví jednoho a končí vlastnictví druhého. Nemusí jít o ostrou, milimetrovou hranici, ale musí to být hranice dostatečně zřetelná.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ: Lucie, Nový občanský zákoník nejdůležitější změny, 1. vydání, ANAG 2013, Ostrava ISBN 978-80-7263-819-2, str. 64

<sup>25</sup> Tamtéž, str. 68

## **5 Kupní smlouva na nemovitou věc dle předchozí právní úpravy**

Koupi věci nemovité nelze srovnávat s každodenním nakupováním, jedná se o záležitost poměrně složitější, počínaje například financováním. Zpravidla se nejedná o malou částku, a proto si člověk musí vše dobře rozmyslet. Jak velký obnos do dané nemovité věci chce investovat, případně jak ho splácet, to jsou v dnešní době poměrně podstatné otázky. Tímto se dostáváme se k výběru věci nemovité.

Řekněme, že jdeme kupovat rodinný dům s menší zahradou. Následuje obvyklí postup. Nejprve si prohlédneme stavbu jako celek a poté se zaměříme na detaily. Základem každé stavby je střecha - v jakém je stavu, jestli do domu nezatéká a podobně. Spousta lidí by základem stavby myslela základ jako takový, ale pokud stavba stojí, tak můžeme předpokládat, že i základy budou v pořádku. Od věci by také nebylo zkontrolovat si rozvody elektřiny, vody a topení.

Nyní tedy předpokládejme, že bychom měli finance i danou nemovitou věc. Především však nesmíme zapomenout na právní stránku koupě, kde si musíme vše řádně ohlídat tak, aby skutečně ke koupě došlo. Na základě kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupujícímu převzít předmět koupě a zaplatit kupní cenu. Funkci převzetí plní vklad do katastru nemovitostí.

## 5.1 Náležitosti smlouvy z hlediska právní úpravy

Vlastnictví k věci nemovité vzniká vkladem do katastru nemovitostí [§ 133 odst. 2 občanského zákoníku, ve znění zákona č. 89/1996 Sb., § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen "zákon o zápisech")]. Ovšem dnes je tomu jinak, protože tento zákon č. 265/1992 Sb. platil a byl účinný do 31.12.2013, poté byl zrušen katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb.. Od 1.7.1996 se rozlišuje vznik vlastnictví k věcem nemovitým, která je předmětem evidování v katastru nemovitostí (vlastnictví k ní vzniká vkladem do katastru nemovitostí), a vznik vlastnictví k věci nemovité, která předmětem evidování v katastru nemovitostí není (vlastnictví k takové nemovité věci vzniká účinností smlouvy samé podle § 133 odst. 3 občanského zákoníku). Existuje však i výjimka, kdy vzniká vlastnictví k nemovité věci, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, účinností smlouvy samé bez nutnosti vkladu do katastru nemovitostí. Jedná se o smlouvy uzavírané Fondem národního majetku v rámci velké privatizace (§ 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 210/1993 Sb.). V těchto případech se provádí zápis do katastru nemovitostí záznamem a nikoliv vkladem (právo z těchto smluv vzniká dnem sjednané účinnosti smlouvy).<sup>26</sup>

Kupní smlouva jako taková se nemusí, jak by se na první pohled mohlo zdát, skládat pouze ze dvou účastníků a to prodávajícího a kupujícího. Kupní smlouva může řešit prodej od více spoluvlastníků nebo i nákup věci nemovité s více spoluvlastníky, kdy se následně podíl upřesňuje na katastru a to podílovým zlomkem každého ze spoluvlastníků. Tím jsem rozhodně nechtěl říct to, že nemohou být pouze dva zástupci stran.

U kupní smlouvy by měli být vždy alespoň dvě strany a to kupující na straně jedné a na straně druhé prodávající. Jen bych rád podotknul, že ačkoliv strany na smlouvách budou dvě, tak obě je může podepsat i jeden jediný člověk. V případě, že se jedná například o majitele firmy, který si prodává do osobního vlastnictví nějakou

---

<sup>26</sup> BAREŠOVÁ, Eva: Kupní smlouva o nemovitosti, Právní rádce, 2005, [cit. 2013-12-28], Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-16742240-kupni-smlouva-o-nemovitosti>



nemovitou věc, si v takovém případě smlouvu podepíše sám majitel a to za obě strany.  
27

Dále jsou případy, že vlastníky jsou manželé. V takovém případě se jedná o společné jmění manželů (SJM). Není-li jejich podíl na společném jmění určen, vlastnictví takové věci připadá oběma do společného jmění. Jedná-li se o věc nemovitou, tak se také zapisuje do katastru nemovitostí a to tak, že zpravidla před jménem manžela stojí zkratka SJM. Nastane-li taková situace, že jeden z manželů zdědí byt nebo dům, nepřipadá tato nemovitá věc do SJM. V takovémto případě je výlučným vlastníkem ten z manželů, který nemovitou věc zdědil. Do společného jmění manželů by připadal pouze zisk z výdělečné činnosti, např. jednalo-li by se o pronájem dané nemovité věci.<sup>28</sup>

Kupní smlouva na věc nemovitou je téměř stejná jako všechny ostatní. Na první pohled v ní moc rozdílů nenaleznete, ale i přesto se v ní najdou nezbytné náležitosti, které značí, že se jedná o nemovitou věc - například předmět smlouvy. Z toho vyplývá, že jde o věc nemovitou, ať už se jedná o pozemek či stavbu, která je pevně spjata se zemí.<sup>29</sup>

Aby mohla vůbec nějaká smlouva vzniknout, musí být nejprve nějaký předmět této smlouvy. Smlouva je vícestranný právní úkon, kde je prodávající a kupující. Aby tento obchod nějakým způsobem stvrdili, musí podat návrh kupní smlouvy. Poté tento návrh musí druhá strana přijmout a následně potvrdit svým podpisem. Tato smlouva se stává platnou až tehdy, dojde-li zpět k navrhovateli a ten svým podpisem vyjádří i svůj souhlas s navrhovanou smlouvou.<sup>30</sup>

## 5.2 Kupní smlouva na nemovitou věc a její forma

- Označení účastníků smlouvy
- Označení předmětu smlouvy
- Projev vůle
- Písemná forma

---

<sup>27</sup> Advokátní kancelář Gürlich&Co.: Co byste měli vědět o nemovitosti před uzavřením kupní smlouvy, redakce Penize.CZ, 2009, [cit. 2014-2-1], Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/58031-co-byste-meli-vedet-o-nemovitosti-pred-uzavrenim-kupni-smlouvy>

<sup>28</sup> Ministerstvo spravedlnosti: Obecně o rodinném právu, Nový občanský zákoník, 2014, [cit. 2014-9-1], Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/rodinne-pravo/obecne/>

<sup>29</sup> Advokátní kancelář Gürlich&Co.: Co byste měli vědět o nemovitosti před uzavřením kupní smlouvy, redakce Penize.CZ, 2009, [cit. 2014-2-1], Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/58031-co-byste-meli-vedet-o-nemovitosti-pred-uzavrenim-kupni-smlouvy>

<sup>30</sup> Tamtéž

- Kupní cena
- Podpisy účastníků smlouvy (případně osoby oprávněné smlouvu uzavřít)

Kupní smlouva může v dnešní době vycházet ze dvou forem, ve kterých ji lze také v zásadě uzavřít. Jedna forma je neformální (ústní) a druhá je formální. Zákon a jeho zvláštní ustanovení určují, kdy je nutná písemná forma kupní smlouvy. Jedním z typických příkladů je převod vlastnického práva u nemovité věci na katastru nemovitostí (§ 560). Zákon v tomto případě vyžaduje projevy vůle účastníků smlouvy na jedné listině a to jak při převodu věcných práv k nemovité věci, tak i u změny či zrušení těchto věcných práv (§ 561 odst.2). Anebo formu písemnou může vyžadovat předchozí dohoda smluvních stran.

Nedojde-li k dodržení formy kupní smlouvy, která byla dohodnuta mezi účastníky, nebo dojde-li k nedodržení formy stanovené zákonem, je kupní smlouva neplatná, ledaže by účastníci zavčas chyby odstranili (§ 582).

### **5.2.1 Označení účastníků smlouvy**

Obecně mezi účastníky smlouvy můžeme zařadit jak osoby fyzické, tak i právnické osoby, včetně státu. Za účastníka smlouvy (koupě) je považován ten, kdo kupní smlouvu osobně či zprostředkovaně za pomoci přímého zástupce uzavře. Nastane-li situace, kdy je jeden z účastníků zastoupen, tak osob, která jej zastupuje, je nazývána zmocněncem. V takovém případě se do smlouvy uvádí, že namísto jednoho z účastníků smlouvu uzavřela osoba přímého zastoupení (zmocněnec). Jedná-li se o převod nemovité věci, tak zmocněnci postačí plná moc od zmocnitele při vkládání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.<sup>31</sup>

V katastrech nemovitostí jsou uváděny veškeré podstatné informace o účastnících smlouvy, proto by mělo být u fyzických osob v kupní smlouvě jméno, příjmení, trvalé bydliště a datum narození, není-li uvedeno rodné číslo. Rodné číslo se i přesto doporučuje do smluv uvádět, protože občanský zákoník katastrálním úřadům ukládá povinnost při návrhu na vklad rodné číslo uvést.

Není-li v kupní smlouvě uvedeno rodné číslo, musí tam být uvedeno datum narození. Dostane-li se na úřad taková smlouva, katastr nemovitostí v takovém případě vyzve účastníka smlouvy k doplnění rodného čísla. Pokud účastník takto neučiní, bude

---

<sup>31</sup> BALARIN, Jan – PIPKOVÁ, Petra – TICHÝ, Luboš: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3

řízení zastaveno. Může nastat i případ, kdy fyzické osobě nebylo rodné číslo přiděleno. V takovém případě mu katastr nemovitostí nahradí rodné číslo šesticí čísel složených z data narození.

Jedná-li se o osoby právnické, tak ty musejí uvádět název subjektu, sídlo, identifikační číslo (IČO) a osobu, která je za osobu právnickou oprávněna jednat. Chce-li učinit zápis do katastru nemovitostí osoba právnická, musí ještě doložit výpis z obchodního rejstříku či jiného zákonem určeného rejstříku.<sup>32</sup>

Je-li jedním z účastníků smlouvy stát, je v takovém případě považován za osobu právnickou. Nastane-li tato skutečnost, do katastru nemovitostí se zapisují organizační složky státu či státní organizace, které mají příslušnou příslušnost nakládat s majetkem státu, například "Česká republika – ministerstvo zemědělství". Jedná-li se o státní podnik či jinou organizaci, která spadá pod stát, jedná v takovémto případě sama za sebe jako osoba právnická.

Smlouvu musí uzavřít, stejně jako u firem (právnických osob), osoba k tomu oprávněná. Nemá-li k tomu příslušné oprávnění, smlouva se v takovémto případě považuje za neplatnou. Katastr nemovitostí nevyžaduje žádnou opravňující listinu, protože předpokládá, že fyzická osoba jednájící za stát skutečně toto oprávnění má. Pro upřesnění, pokračovalo-li by se do důsledků a přišlo by se na to, že tato fyzická osoba jedná za stát neoprávněně, tak v takovémto případě by byla smlouva považována za neplatnou.

Pro takovéto případy se do budoucna počítá s tím, že by katastrálním úřadům byl poskytnut seznam fyzických osob, jež mají oprávnění jednat za stát.

### **5.2.2 Označení předmětu koupě<sup>33</sup>**

Předmětem kupní smlouvy na nemovitou věc bude patrně věc nemovitá, kterou je zapotřebí v kupní smlouvě příslušně popsat, aby bylo později možné ji řádně identifikovat. Pro takovéto případy zákon uloží přesné požadavky pro označení předmětu koupě, jedná-li se o nemovité věci, řeší danou problematiku (§ 8 KatZ). Nejsou-li splněny tyto požadavky, nejedná se o neexistenci nebo o neplatnost právního

---

<sup>32</sup> BALARIN, Jan – PIPKOVÁ, Petra – TICHÝ, Luboš: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3, str.19

<sup>33</sup> Tamtéž, str.88

jednání. Jedná se pouze nezpůsobilost k zápisu převodu vlastnických práv do katastru nemovitostí.

Nemovitou věcí může být například stavba či pozemek. Bude-li se jednat samostatný předmět koupě, tak jím nemůže být kupříkladu samotná stavba, protože tato stavba stojí na daném pozemku. V takovémto případě stavba podléhá (§ 505 a násl.), proto nemůže být samostatným předmětem koupě.

Předmět koupě (nemovitá věc) zároveň podléhá evidenci v katastru nemovitostí, z takovéhoho důvodu bude i předmětem koupě nemovitá věc takto evidována. Každá nemovitá věc má své označení katastrálního území se svým parcelním číslem. Může se stát, že pozemky jsou uvedeny ve dvou číselných řadách. V takovém případě se jedná o pozemkovou či stavební parcelu.

Dále se musí uvést název katastrálního území, případně název části obce je-li odlišný od názvu katastru, v němž se pozemek nachází. Jedná-li se o rozestavěné stavby, uvádí se označení pozemků, na kterém se stavba nachází, s označením, že jde o rozestavěnou stavbu. U bytových či nebytových prostor musí být uvedeno označení budovy, číslo bytu či příslušné označení nebytových prostor. U rozestavěných bytů či nebytových prostor uvádíme označení pozemku, na kterém se byt či nebytové prostory nachází.

Může-li člověk udělat nějakou chybu, zpravidla ji udělá v tom, že si řádně nepřečte, o jakou nemovitou věc se vlastně jedná. V takovémto případě již skončilo mnoho neopatrných lidí. V lepším případě se jich to dotklo pouze opravou ve smlouvě, v horším případě koupili úplně něco jiného. Dochází k tomu i neúplnými informacemi o daném katastrálním území. Například namísto Žďár nad Sázavou se napíše pouze Žďár a takových obcí s názvem Žďár se u nás najde hned několik. Další z možných chyb je například neuvedení, že se jedná o pozemkovou či stavební parcelu nebo nesprávné parcelní číslo atd..

V neposlední řadě musíme vzpomenout na věci patřící k věci hlavní a to na příslušenství. Předmětem koupě je věc nemovitá a vše, co je s danou nemovitostí spjato. Vše, co podléhá předmětu koupě, je více než dobré zapsat do smlouvy. Jedná se například o bazén, saunu, zahradní altán, kůlnu a další. Nezapišeme-li příslušenství řádně do smlouvy, můžeme o ně také přijít. Nabyvatel věci hlavní se nesmí domnívat, že příslušenství automaticky spadá k věci hlavní! Abychom předešli zbytečným

nesrovnalostem, je dobré oddělit hlavní předmět koupě od vedlejšího předmětu koupě, čímž je příslušenství.

### **5.2.3 Projev vůle**

Všichni účastníci musí vyjádřit svůj projev vůle srozumitelně, určitě a musí být myšlen vážně. Napsán musí být také srozumitelně a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Není-li tomu tak, smlouva je zcela neplatná. Označíme-li smlouvu za kupní, tak je to zcela nedostačující. Z kupní smlouvy totiž vznikne prodávajícímu povinnost odevzdat kupujícímu předmět smlouvy a kupující se zavazuje k tomu, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj kupní cenu. Pro úplnost lze doporučit ve smlouvě uvést fráze "prodává-kupuje". Právní úkon kupní smlouvy je označován za neurčitý, neobsahuje-li patřičné náležitosti, jako je nejasně určený předmět kupní smlouvy, účastníci nejsou přesně označeni, není-li zcela zřejmé, co se převádí nebo chybí-li geometrické zaměření při dělbě pozemků.

Kupní smlouva na nemovitou věc vyžaduje veškeré projevy vůle na jednom listu a musí být stejně jako zbytek smlouvy pevně spojeny se zbývajícimi listy tvořící smluvní listinu. Nikde však není definována přesná podoba slovního spojení „pevné spojení“. V takovém případě se doporučuje sešítí či svázání materiálem k tomu určeným. Poté je zapotřebí pevně spojený dokument přelepit a opatřit razítkem (plomba). Tento postup je nutný z důvodu, aby nedošlo k záměně jednotlivých listů a tím i falsifikaci smluvní listiny.

#### 5.2.4 Písemná forma

Dle minulé právní úpravy občanského zákoníku se v § 46 odst. 1 píše, že kupní smlouva musí být v každém případě písemná a v § 40 téhož zákoníku se udává, že nedodržením této formy se stává smlouva neplatná. Vzhledem k této minulé právní úpravě není ani jiného východiska, protože vlastnická práva k nemovitostem vznikají až vkladem do katastru nemovitostí a ten ke svému vkladu potřebuje kopie písemné kupní smlouvy.

#### 5.2.5 Kupní cena<sup>34</sup>

Kupní cena je jednou z hlavní součástí kupní smlouvy. Musí být vždy stanovena ať už měnou českou či měnou cizí nebo je potřeba stanovit způsob jejího výpočtu, ovšem musí být v souladu se zákonem. V případě, že tomu tak není, považuje se smlouva za neplatnou v souladu s předchozí právní úpravou občanského zákoníku § 40a případně §589.

Jak již bylo zmíněno, cena musí být vždy stanovena, a pokud tomu tak není, musí se vždy obě strany dohodnout na tom, jakým způsobem bude cena určena a jakým způsobem bude zaplacená. Obě strany se mohou dohodnout i na splátkovém kalendáři, přičemž může být při uzavírání kupní smlouvy složena záloha (akontace) a později doplacen zbytek z celkové částky. Tyto všechny náležitosti musí být uvedeny v kupní smlouvě.

Může nastat i taková situace, že kupující neuhradí kupní cenu do daného termínu. V takovém případě může prodávající odstoupit od smlouvy. Kupní cena je problémem pro oba účastníky kupní smlouvy. Kupující se obává po zaplacení kupní ceny, že přijde o své peníze, pro případ že nebude nemovitá věc zapsána do katastru nemovitostí. Proávající má také obavu, aby kupující vůbec kupní cenu zaplatil. Ale i tato rizika jsou řešitelná.<sup>35</sup>

Aby prodávající nebyl v nevýhodě, kupní cenu zaplatí kupující před podpisem smlouvy, v takovémto případě jde riziko na stranu kupujícího. Protože mohou nastat okolnosti, že prodávající dostane zaplacené před podpisem a k podpisu z jeho strany

---

<sup>34</sup> HYPOTEČNÍ BANKA: Kupní smlouva a smlouva o smlouvě budoucí kupní, hypotecnibanka.cz, [cit. 2014-2-4], Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteka-krok-za-krokem/pruvodce-koupi-nemovitosti/kupni-smlouva-a-smlouva-o-smlouve-budouci/>  
BALARIN, Jan – PIPKOVÁ, Petra – TICHÝ, Luboš: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3, str31

vůbec nedojde, anebo že nedojde k povolení vkladu vlastnického práva ze strany katastrálního úřadu. I kdyby kupující zaplatil kupní cenu až po podpisu obou stran, pořád není jisté, že katastrální úřad vydá povolení k převodu vlastnických práv.

Dále může dojít k té situaci, že kupující zaplatí kupní cenu až po převodu vlastnických práv do katastru nemovitostí, ale v tomto případě je v nevýhodě prodávající. Nemůže si být jist, zda k převodu vůbec dojde. Nezaplatí-li kupující kupní cenu ani po převodu vlastnických práv do katastru nemovitostí, je ve velké nevýhodě prodávající a to z toho důvodu, že nemá ani peníze, ani vlastnická práva k věci nemovité. Toto se řeší dohodou obou stran sepsáním prohlášení, že se odkládá účinnost splacením kupní ceny. Až tehdy, když dojde ke splnění této podmínky, smlouva nabývá účinnosti.

K předejití takových případů je možno využít složení kupní ceny do úschovy. Pro takovéto případy je k dispozici notářská úschovna nebo advokátní úschovna. Nepodaří-li se takovémuto případu předejít, lze nedodržení splatnosti sankcionovat smluvní pokutou.

### 5.2.6 Podpisy účastníků smlouvy

Podpis je jednou z nejdůležitějších součástí smlouvy. Účastníci kupní smlouvy svým podpisem dávají souhlas se svým projevem vůle. Podpisy na smlouvě nemusí být ověřené, ale vzhledem k tomu, že katastrální úřad zkoumá pravost podpisů, se doporučuje nechat si podpisy ověřit. Datum realizace kupní smlouvy či o místo realizace občanský zákoník nevyžaduje. Zápis těchto termínů se nechá pouze doporučit. Stejně tak občanský zákoník nelpí na úředně ověřených podpisech smlouvy.

Kupní smlouvu dále předkládáme s návrhem vkladu práva do katastru nemovitostí spolu s takovým počtem duplikátů kupní smlouvy, kolik je v řízení účastníků, a ještě se dvěma navíc, z čehož musí být minimálně jedna smlouva úředně ověřena a zbylé musí být stejnopisy, případně smlouva může být podepsána jen jednou s úředně ověřeným podpisem a k tomu se vyhotoví potřebný počet kopií.<sup>36</sup>

Smlouvu se doporučuje sepsat formou notářského zápisu, aby nedošlo k případným nesrovnalostem. Notář potvrzuje obsah smlouvy a také to, že účastníci kupní smlouvy před ním tuto smlouvu řádně uzavřeli. Anebo může být smlouva sepsána před advokátem a ten výslovně zaručí, že lidé, co před ním smlouvu podepsali, jsou totožní se smluvními stranami.

V případě osoby právnické musí být předložen podpisový vzor, který se bude shodovat s podpisem u obchodní společnosti, společně s výpisem z obchodního rejstříku.

Účastníci smlouvy dále mají povinnost dostavit se na žádost katastrálního úřadu k sepsání formuláře o uznání svých podpisů.

Konečně jednou z posledních věcí, co by smluvní strany měli mít k dispozici, je posudek a odhad prodávané věci nemovité. Kupní smlouva ani katastr nemovitostí ho sice nepotřebují, je však potřeba kvůli odvodu daní. Jako pozitivní hledisko by se nechalo vzít v úvahu i vedení tohoto posudku (popisu) v katastru bez uvedení skutečných vad.

---

<sup>36</sup> BALARIN, Jan – PIPKOVÁ, Petra – TICHÝ, Luboš: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3



## 6 Kupní smlouva dle stávající právní úpravy<sup>37</sup>

Obchodní zákoník stál ve značné míře právní úpravě kupní smlouvy v Novém občanském zákoníku vzorem, z čehož vyplývá, že muselo dojít k nějakým změnám oproti předcházející právní úpravě. Například, jak je nám známo z dosavadní právní úpravy, riziko škody již nenabývá právní moci v době nabytí vlastnického práva, nýbrž dobou převzetí věci. Jedná-li se o úpravu v novém občanském zákoníku týkající se kupní smlouvy, přejímá obchodně-právní chápání práv z vadného plnění. Musíme však v tomto případě odloučit práva vyplývající ze záruky, nebo práva vzniklá přímo kupujícímu. Může nastat situace, že věc při předání a převzetí obsahovala vady a ze zákonné odpovědnosti za vady je možnost uplatnit do dvou let svůj nárok.

Zaměříme-li se na kupní smlouvu na nemovitou věc, která je upravena v §2128 a násl. dle nového občanského zákoníku, tak dospějeme k názoru, že stávající právní úprava není zas až tak odlišná od té dosavadní. Nechalo by se říci, že je spíš obohacena o některé výhrady k převáděné věci nemovité z hlediska práv věcných:

- Výhrada vlastnického práva §2132 a násl. NOZ
- Výhrada zpětné koupě §2135 a násl. NOZ
- Výhrada zpětného prodeje §2139 NOZ
- Předkupní právo §2140 a násl. NOZ
- Výhrada lepšího kupce §2152 a §2153 NOZ<sup>38</sup>

### 6.1 Výhrada vlastnického práva

#### § 2132

*(1) Vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím.<sup>39</sup>*

Jedná se o písemné ujednání mezi oběma stranami kupní smlouvy o tom, že k nabytí vlastnických práv dojde teprve splacením celé kupní ceny. Přičemž riziko

---

<sup>37</sup> BALARIN, Jan – PIPKOVÁ, Petra – TICHÝ, Luboš: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3

<sup>38</sup> KALÍŠEK, Jindřich: Obchodní společnosti tváří v tvář rekodifikaci českého soukromého práva aneb co nás čeká po 1. lednu 2014?, Konference VŠE v Praze, 2013, [cit. 2014-1-25], Dostupné z: <http://www.becker-poliakoff.cz/doc/publikacni-cinnost-konference-vse-v-praze-factory-prosperity-podniku-v-lokalnim-a-globalnim-prostredi-optikou-roku-2013.pdf>

<sup>39</sup> ČESKO. §2132, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8

poškození věci přechází na kupující již samotným převzetím předmětu koupě. Mimo to kupující nemůže danou věc do jejího úplného splacení, kdy padá výhrada vlastnického práva, tuto věc prodat, protože by se tím dopustil trestného činu zpronevěry a mohl by být stíhán. V celku se jedná o to, aby kupující předmět koupě neprodal a prodávající tím nepřišel o doplatek kupní ceny. Každý problém má své řešení a v tomto případě je to doplacení celé částky.<sup>40</sup>

## 6.2 Výhrada zpětné koupě

§ 2135

- (1) *Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání věc prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené.*
- (2) *Výhrada zpětné koupě zavazuje dědice a právo na zpětnou koupi lze zcizit, jen je-li to výslovně ujednáno.<sup>41</sup>*

Tato výhrada se nechá upotřebit jak u věci movité, tak i u věci nemovité. Ukládá kupujícímu povinnost vrátit prodávajícímu předmět koupě zpět za úplatu. Zákon neukládá v tomto případě písemnou podobu výhrady. Zákon dále stanovuje, že tato výhrada u věcí movitých je platná tři roky a u věcí nemovitých deset let, ale pouze v tom případě, nebylo-li ujednáno jinak.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> TESÁREK, Martin: Kupní smlouva dle nového občanského zákoníku, Makléři na doporučení, 2014, [cit. 2014-2-10], Dostupné z: <http://www.maklerinadoporuceni.cz/kupni-smlouva-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku/>

<sup>41</sup> ČESKO. §2135, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In:Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8

<sup>42</sup> SAGIT: Právo zpětné koupě, Nakladatelství Sagit, a.s, Ostrava, [cit. 2014-1-25], Dostupné z: [http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc\\_333.htm](http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_333.htm)

### 6.3 Výhrada zpětného prodeje

§ 2139

*(1) Ustanovení o zpětné koupi se obdobně používají i na ujednání, kterým si kupující vymíni, že věc prodá prodávajícímu zpět.<sup>43</sup>*

Výhrada zpětného prodeje je v našem zákoně novinkou, užívá pravidel z výhrady zpětné koupě. Kupující může za pomoci této výhrady danou věc prodat prodávajícímu zpět, přičemž poté musí dojít ke vzájemnému vyrovnání proto, aby se do budoucna předešlo případným sporům.<sup>44</sup>

### 6.4 Předkupní právo

§ 2140

*(1) Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).*

*(2) Předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení. Předkupní právo lze také ujednat i mimo souvislost s kupní smlouvou.<sup>45</sup>*

U předkupního práva máme koupěchtivého, předkupníka a dlužníka jako účastníky. Předkupní právo se sjednává mezi předkupníkem a dlužníkem, kde dlužník je majitel věci nemovité. Předkupník je v tomto případě osoba, která má tyto polnosti v pronájmu. Při uzavření nájemní smlouvy předkupník s dlužníkem vytvořili výhradu předkupního práva ve prospěch předkupníka pro případ prodeje těchto polností. Kdyby nastala chvíle, že dlužník by chtěl svá pole prodat, tak je musí nejprve nabídnout předkupníkovi ke koupi, a nebude-li mít o ně zájem, teprve je může nabídnout koupěchtivému. Koupěchtivý je třetí osoba, která má eminentní zájem také o koupi

---

<sup>43</sup> ČESKO. §2139, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In:Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8

<sup>44</sup> GÜRLICH, Richard: Úprava kupní smlouvy dle nového občanského zákoníku, BusinessInfo.cz, 2013, [cit. 2014-2-15], Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/uprava-kupni-smlouvy-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-35364.html>

<sup>45</sup> ČESKO. §2140, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In:Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8

těchto polí, ale dlužník je již vázán předkupním právem k předkupníkovi. Co přesně je v předkupní smlouvě ujednáno, je záležitostí dohody stran.<sup>46</sup>

## 6.5 Výhrada lepšího kupce

§ 2152

*(1) Uzavřením kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce nabývá prodávající právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené lhůtě. Tato lhůta činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy.*

*(2) Zda je nový kupec lepší, rozhoduje prodávající; může dát zejména přednost novému kupci, třebaže první nabízí vyšší cenu.<sup>47</sup>*

Další novinkou týkající se vedlejších ujednání kupní smlouvy je výhrada lepšího kupce, pomocí které může dát prodávající lepšímu kupci přednost. Tato výhrada je použitelná jak u věcí movitých, kde prodávající může tuto výhradu použít do tří dnů, tak i u věcí nemovitých, kde prodávající má čas jeden rok od prodeje. Ten, kdo prodává, určuje sám, kdo je, či není lepším kupcem. Pojem lepší kupec nemusí vždy znamenat, že je to ten, kdo nabídne za danou věc větší částku. Může nastat chvíle, že prodávajícímu za nemovitou věc nabídne kupující (osoba cizí) tři milióny korun. Poté za prodávajícím přijde druhá kupující (osoba blízká), která mu za nemovitost nabízí dva milióny sedm set tisíc korun, ale i přesto to prodávající prodá za nižší cenu, protože je to osoba blízká. Je pouze na prodávajícím, komu danou věc prodá a co pro něho má větší hodnotu.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> TESÁREK, Martin: Kupní smlouva dle nového občanského zákoníku, Makléři na doporučení, 2014, [cit. 2014-2-10], Dostupné z: <http://www.maklerinadoporuceni.cz/kupni-smlouva-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku/>

<sup>47</sup> ČESKO. §2152, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In:Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8

<sup>48</sup> TESÁREK, Martin: Kupní smlouva dle nového občanského zákoníku, Makléři na doporučení, 2014, [cit. 2014-2-10], Dostupné z: <http://www.maklerinadoporuceni.cz/kupni-smlouva-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku/>

## 6.6 Koupě na zkoušku

§ 2150

- (1) *Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí.*
- (2) *Nejednají-li strany zkušební lhůtu, činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. Plyne-li však z jednání o uzavření smlouvy, že věc má být prohlédnuta nebo vyzkoušena po odevzdání, běží zkušební doba ode dne odevzdání.<sup>49</sup>*

Koupě na zkoušku není v našem právním řádu nic nového. Její historické kořeny sahají až do dob účinnosti ABGB. Koupě na zkoušku pojednává o uzavření kupní smlouvy s tou podmínkou, že kupující musí nejprve věc schválit. Tento institut dává kupujícímu časovou možnost, aby se rozhodl, zda skutečně věc chce, či ne. Jak plyne ze zákona, tak u věcí movitých má kupující čas tři dny, kdežto u věcí nemovitých celý jeden rok na rozmyšlenou.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> ČESKO. §2150, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In:Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8

<sup>50</sup> BALARIN, Jan – PIPKOVÁ, Petra – TICHÝ, Luboš: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014,ISBN 978-80-7400-521-3

## 7 Faktory ovlivňující nákup a prodej nemovitých věcí

V tomto bodu bych se rád zaměřil na okolní skutečnosti, které nám říkají, zda nemovitou věc koupit či ne a vliv právních norem při nákupu nebo prodeji nemovité věci. Většina z nás jistě už jednou byla nebo bude postavena před zásadní otázku života a tou je právě bydlení. Přeci jen jsme každý odlišný a z toho důvodu se k danému problému stavíme jinak.

### 7.1 Finanční pohled

Finanční pohled je asi jako u všeho v dnešní době na prvním místě. Ačkoli z morálního hlediska to není úplně dobré, ale doba je bohužel takto nastavena. Lidi jako celek bych si dovilil pomyslně rozdělit v tomto případě do pěti skupin.

První z nich by byli ti, co mají rádi své pohodlí a k životu jim stačí jen málo. Tím mám na mysli ty, co si obstarají nějaký podnájem a do konce života nic víc nepotřebují, protože vědí, že když se vrátí domů, mají tam teplo a nemusí o nic řešit. Veškeré problémy za ně řeší správce či majitel dané nemovité věci. Jednou za měsíc přijde složenka za nájem a mají téměř po starostech, pokud ji zaplatí.

Druhou skupinou jsou lidé, kteří řeší tuto situaci o trochu lépe. Na místo toho, aby platili měsíční nájem, který je v dnešní době poměrně vysoký, si raději vezmou hypotéku a snaží se své finance zainventovat. V tomto případě investují do svého bydlení, svého budoucího majetku, do kterého by i tak investovali, jen s tím rozdílem, že tato investice se jim později zhodnotí a věc nemovitá přejde do jejich vlastnictví.

Třetí skupinou jsou ti, co si obstarají nějaký dům či usedlost a financování této možnosti bydlení řeší placením nájmu. Zde se nacházíme někde jinde než u skupiny první. Tento způsob bydlení může být pro někoho vysvobozením a zároveň splněním snu. Vezmeme-li v potaz, kolik dnes takový rodinný dům stojí nebo kolik stojí nějaká starší usedlost, která bude jistě potřebovat další investice z pohledu funkčnosti, tak je nájem jedním z řešení.

Čtvrtá a zároveň předposlední skupina jsou ti, kteří si vezmou hypotéku a postaví si svůj vlastní dům nebo koupí starší nemovitou věc. V této skupině stejně jako v druhé skupině si lidé investují své finance do svého budoucího majetku, se kterým si nadále mohou nakládat dle svého uvážení. Samozřejmě nesmíme opomenout náklady spojené se starším rodinným domem či se stavbou nového domu, protože ve srovnání s panelovým bytem tyto náklady nejsou takové. V panelovém domě jsou náklady

rozpočítány na majitele bytů, kteří každý měsíc zaplatí danou částku do společného fondu, z něhož se poté čerpají finance na různé opravy. Nebo může nastat situace, kdy majitel panelového domu rozpočítá tyto náklady do měsíčního obnosu a ten poté připočítá k měsíčnímu nájmu. U rodinných domů je na veškeré opravy či modernizace zpravidla jen jedna rodina, kdežto v panelovém domě jich je hned několik.

Konečně poslední pátou skupinou je ta, co vlastní takový finanční obnos, aby si mohla konkrétní nemovitou věc koupit či postavit. Bohužel takto situovaných lidí je u nás poměrně málo. Z pohledu kupujícího je tato skupina zjevně pro nákup věcí nemovitých nejlepší, ale jak už bylo podotknuto, ne každý to takto může řešit. Bydlení je jednou z hlavních priorit člověka a nemělo by se na něm šetřit.

## **7.2 Památkový pohled**

Někdo by se mohl zeptat, z jakého se důvodu obávat zrovna památkové lokality. Jedná se totiž o jednu ze skutečností ovlivňující nákup a prodej nemovitých věcí. Na tuto otázku je odpověď poměrně snadná. Podíváme-li se například na rodinný dům stojící v takovéto památkové lokalitě, tak z prvního pohledu se to zdá být velmi zajímavé, ale vezmeme-li v potaz udržení původního obrazu takovéto památkové lokality, tak už to tak zajímavé není. Památkový úřad má velký zájem na udržení stávajícího či historického obrazu těchto lokalit a takové udržení v dnešní době stojí mnoho času a financí.

Vezmeme-li v úvahu například střechu, tak památkový úřad si určí druh střešní krytiny, kde se musí jednat například o pálené tašky bez povrchových úprav. Dále určí i velikost těchto tašek a v neposlední řadě i jejich barvu. Dále nemovitosti pocházející například z roku 1970 mají z pravidla fasádní úpravu z tzv. břizolitu. V této době památkový úřad tolik neapeloval na historický obraz. Dnes by z památkového úřadu přišlo vyrozumění, kde by požadovali například fasádu štukovou. A v neposlední řadě dojde-li na řešení oken, tak památkový úřad vyžaduje z pravidla původní dřevěná okna.

Co se týče novostaveb, řekněme-li v památkové zóně, tak to také není nic jednoduchého, památkový úřad určí tvar, barvu a velikost střešní krytiny poté tvar celé střechy a konečně v neposlední řadě i fasádní nátěr formou pastelových barev.

A nyní je tu otázka stojí-li to za to, protože tyto veškeré úpravy bývají z pravidla časově velmi náročné na vyřízení a nejsou levnou záležitostí. A z tohoto důvodu to i

uvádím jako jednu z možností ovlivňující nákup či prodej věcí nemovitých v těchto lokalitách.

V České Republice dělíme památkové lokality na:

- Památkově chráněná území – památkové rezervace
- Památkové zóny
- Ochranná pásma

### **7.2.1 Památkové rezervace<sup>51, 52</sup>**

Památkové rezervace můžeme pojmenovat z několika titulů: vesnické, městské, archeologické a jiné památkové rezervace. Památkové rezervace se řadí na větší stupeň ochrany hodnotného památkového území.

Tyto rezervace se pyšní velkým množstvím historických památek, především z architektonického pohledu, přičemž většina z nich jsou kulturními nemovitými památkami. Tyto historické památky mají dochovaný půdorys, tvar stavby a tvar střechy. Pro jejich uchování a historický dojem se památkáři snaží zabránit výstavbám novodobých staveb v rámci památkových rezervací. Aby se toto všechno dochovalo dalším generacím, je kladen velký důraz na jejich ochranu.

Ochranné náležitosti historických památek jsou zapsány v daných legislativních materiálech ve vládních nařízeních, ze kterých tato území byla vyhlášena rezervacemi. Do této památkové ochrany nespádají pouze samotné kulturní památky, ale také okolní objekty či plochy. Z užšího pohledu můžeme říct, že se jedná o blízké okolí daných kulturních památek. Z širšího měřítko se jedná o panoramatický pohled na památku.

Mezi městské památkové rezervace patří například Český Krumlov, Slavonice, Kutná Hora nebo Praha. Mezi vesnické památkové rezervace řadíme například Holašovice, Pavlov, Petrkov – Plže, ale i pražskou část Stodůlky v Praze 5.

---

<sup>51</sup> Národní památkový ústav: Památkově chráněná území - památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma, 2003-14, [cit. 2014-1-25], Dostupné z: <http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/pamatkove-chranena-uzemi/>

<sup>52</sup> Ministerstvo kultury: Památkové rezervace, [cit. 2014-2-20], Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/cz/kulturni-dedictvi/pamatkovy-fond/pamatkovy-fond/pamatkove-rezervace-18044/>



### **7.2.2 Památková zóna<sup>53, 54</sup>**

Památková zóna, co se týká památkové ochrany, je o stupeň níž než památkové rezervace. Jednoduše řečeno neklade se zas takový důraz na jejich ochranu, ale stejně jako památkové rezervace je v podobě městských a vesnických památkových zón. Oproti památkovým rezervacím se památkové zóny nepyšní tak bohatou architektonickou výstavbou.

V těchto zónách je historická zástavba směřována spíše do středu měst či vesnic, konkrétně do okolí náměstí anebo středu vesnic. Avšak nemusí se vždy jednat jen o stavby. Může jít i o historická prostředí či části krajinných celků. I v tomto případě se památková ochrana týká jejich okolí, a to blízkých či dálkových panoramatických pohledů.

Mezi městské památkové zóny patří například Jihlava, Třebíč, Svitavy, Jáchymov nebo Sušice. Vesnické památkové zóny se dotýkají Petrovic, Karlova či Plzně 4 Bukovec.

### **7.2.3 Památkové ochranné pásmo<sup>55</sup>**

Památkové ochranné pásmo se zaměřuje na ochranu celkového území z širšího pohledu. To znamená, že neřeší samotnou památku, ale spíše její okolí. Snaží se o regulaci nové výstavby či případných změn na stávajících stavbách, aby svou extravagancí nenarušovali celkový ráz okolí památky.

Jedná se například o ochranné pásmo památkové rezervace Praha nebo ochranné pásmo památkové zóny Pacov.

## **7.3 Hledisko životního prostředí**

Podíváme-li se na toto hledisko, shledáme za důležitou polohu věci nemovité - zda se nachází v Praze nebo někde v jižních Čechách. Jižní Čechy spadají do lokality, kde je jednoznačně lepší životní prostředí oproti Praze. Praha má zase více pracovních příležitostí.

---

<sup>53</sup> Národní památkový ústav: Památkově chráněná území - památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma, 2003-14, [cit. 2014-1-25], Dostupné z: <http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/pamatkove-chronena-uzemi/>

<sup>54</sup> Ministerstvo kultury: Památkové zóny, [cit. 2014-2-20], Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/cz/kulturni-dedictvi/pamatkovy-fond/pamatkovy-fond/pamatkove-zony-18045/>

<sup>55</sup> Národní památkový ústav: Památkově chráněná území - památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma, 2003-14, [cit. 2014-1-25], Dostupné z: <http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/pamatkove-chronena-uzemi/>

Konkrétně se jedná o ta místa, kde je životní prostředí z různých pohledů na přijatelné úrovni, ale i přesto ho lidský faktor dokáže svým způsobem znehodnotit, proto i spolu s poklesem kvality životního prostředí klesají například i ceny těchto nemovitostí.

V České Republice se dlouhodobě řeší problém s úložištěm uranu. Prakticky se jedná o podzemní stavbu vyhořelého paliva, o kterou samozřejmě nikdo nemá zájem. V takovém případě by zde nastal obrovský pokles cen věcí nemovitých, protože se toho dnes každý bojí a nikdo by rozhodně nestál o nastěhování se v tomto případě skládce uranu.

#### **7.4 Hledisko věcného břemene<sup>56</sup>**

Pojem věcné břemeno pojednává o omezení majitele věci nemovité k výhodě dalšího daného majitele, ať už je osobou fyzickou, nebo osobou právnickou. V praxi se jedná o strpění omezení práv vázaných k dané nemovité věci vůči osobě, ke které byla práva vytvořena. Jednoduše se jedná o to něco udělat, nebo neudělat a to tak, aby nedošlo k porušení užívacích práv.

Věcná břemena nelze obcházet ani dohodou, ani různými ujednáními ve smlouvách, protože jsou přesně vymezena v zákoně. Dále je stanoveno, že věcná břemena se poutají pouze k věcem nemovitým a postupují spolu s jejich vlastnictvím, nebo jsou připisována daným osobám.

Subjekt, na který se věcné břemeno vztahuje, má výhradní právo věc užívat a to nedohodnou-li se strany jinak, musí subjekt vynakládat i náklady na její chod, tzn. opravovat ji a zachovat věc pokud možno v původním stavu.

---

<sup>56</sup> ELIÁŠ, Karel: Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoník, první vydání, Praha, Wolters Kluwer Česká republika, 2013, 315 s. ISBN 978-80-7478-013-4, str.212

#### **7.4.1 Vznik věcného břemene**

V tomto případě máme hned několik možností vzniku věcného břemene například:

##### **7.4.1.1 Ze smlouvy**

Je zákonem dáno, že věcné břemeno může vytvořit pouze vlastník nemovité věci, přičemž musí přesně uvést náležitosti a obsah věcného břemene. Věcné břemeno vznikne až tehdy, má-li písemnou formu, která vyplývá ze zákona, a poté vložением do katastru nemovitostí.<sup>57</sup>

##### **7.4.1.2 Ze zákona**

Tato forma je jednou z mála praktikovaných způsobů. Jedná se o způsob, který se používá z důvodů, není-li jiného zbytí. Konkrétně se jedná o veřejný zájem, kdy hlas většiny má větší váhu oproti hlasu jednotlivce. V tomto případě není nutný souhlas majitele, jedná-li se o zákonný vznik věcného břemene. Jako příklad bych uvedl výstavbu elektrické trati, kde je nutná výstavba ať už sloupů vysokého napětí nebo výkop podzemního elektrického vedení.<sup>58</sup>

##### **7.4.1.3 Z rozhodnutí státních orgánů**

Věcné břemeno v tomto případě může zřídit pouze státní orgán a to například správní orgán nebo soud. Toto břemeno vzniká u neoprávněných staveb. V této situaci u neoprávněné stavby může být výhodou vytvoření věcného břemene pro majitele pouze tehdy, je-li mu ponecháno vlastnické právo. Věcné břemeno je vytvořeno soudem v této situaci jako náhrada k zastavěnému pozemku.

Oprávněným správním orgánem v tomto případě je například stavební úřad, který může pozemek i vyvlastnit, ale aby nedošlo k úplné ztrátě vlastnictví ze strany majitele, je zřízeno věcné břemeno například k pozemku, na kterém je nezbytně nutné zřídit přístupovou cestu.

##### **7.4.1.4 Z vydržení**

Důvodem oprávnění nabytí podobného věcnému břemenu je v dobré víře vykonávat právo nejméně po dobu deseti let a jsou-li dodrženy i další nezbytné podmínky. Jedinou výjimkou jsou státní stavby nebo stavby právnických osob, kterým přičknu vlastnictví stát.

---

<sup>57</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ: Lucie, Nový občanský zákoník nejdůležitější změny, 1. vydání, ANAG 2013, Ostrava ISBN 978-80-7263-819-2, str. 178

<sup>58</sup> ELIÁŠ, Karel: Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoník, první vydání, Praha, Wolters Kluwer Česká republika, 2013, 315 s. ISBN 978-80-7478-013-4, str. 212

#### **7.4.1.5 Z dědictví**

U tohoto vzniku věcného břemene máme dva způsoby. První vychází z dohody pozůstalých na základě soudního schválení a druhý vyplývá ze závěti.

V případě dohody se pozůstalí (dědicové) mezi sebou domluví a svůj návrh předloží soudu, který na základě této žádosti návrh schválí, nebo neschválí. A dle této dohody je dále vytvořeno věcné břemeno, které je dále zapsáno do katastru nemovitostí.

V případě závěti věcné břemeno připadá nabyvateli, který je stanoven v závěti zůstavitelem. Avšak nemusí být zcela stanoveno, kterému z dědiců toto věcné břemeno bude přiřčeno. To se rozhodne až při dědickém řízení.<sup>59</sup>

#### **7.4.2 Zánik věcného břemene**

Věcná břemena mohou zaniknout hned z několika důvodů. Tyto důvody dělíme na obecné a na zvláštní.

Obecné důvody zániku věcného břemene jsou nejběžnější a patří mezi ně například úmrtí fyzické osoby či zánik právnické osoby v tom případě, je-li věcné břemeno přímo vázáno k těmto osobám.

Dojde-li k zániku nemovité věci ať už demolicí, stářím, případně nějakou živelnou pohromou, tak i v tomto případě zaniká věcné břemeno k této věci nemovité.

Nastanou-li takové skutečnosti, ze kterých je zřejmé, že věc nemovitá již neplní funkci, jakou by měla, kvůli které bylo věcné břemeno zřízeno. Například bylo věcné břemeno zřízeno na ovocný sad a tento ovocný sad z důvodů velkého požáru byl nenávratně poškozen, věcné břemeno v takovém případě zaniká.

Dojde-li ke splnutí povinností a práv vyplývajících z věcného břemene u jedné osoby, tak v tomto případě také věcné břemeno zaniká.

Nastane-li desetiletá promlčecí lhůta, která je přímo vázána k věcnému břemenu, tak i v tomto případě dochází k zániku věcného břemene, nebylo-li v těchto deseti letech prováděno.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ: Lucie, Nový občanský zákoník nejdůležitější změny, 1. vydání, ANAG 2013, Ostrava ISBN 978-80-7263-819-2, str. 178

<sup>60</sup> ELIÁŠ, Karel: Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoník, první vydání, Praha, Wolters Kluwer Česká republika, 2013, 315 s. ISBN 978-80-7478-013-4, str. 212

## 8 Kupní smlouva na nemovitou věc, v USA

Pro definování a samotnou charakteristiku kupní smlouvy na věc nemovitou v USA musíme nejprve vyjít od základů. Pro toto poznání je potřeba vyjasnit si základní úpravy obchodních smluv celkově a následně je aplikovat na konkrétní případ kupní smlouvy na nemovitou věc. Při definování obchodních smluv (business contracts) se zaměříme na charakteristiku dílčích aspektů.

### 8.1 Pojem a důvody vzniku závazku

Samotný termín „závazku“ při překladech z jiných systémů z angloamerického práva nedospěl k jednoznačnému zobecnění, jednotné úpravě ani ke kodifikacím. To jsou hlavní důvody, proč pojem závazkový vztah či závazek v tomto smyslu oproti kontinentálnímu právu nenajdeme. Při překladu pojmu „závazek“ do právnické angličtiny máme několik možností. Používá se například termín „obligatio civilis“ nebo mnohem častěji „obligation“, jež se v anglické terminologii používá i jako obecnějšího termínu „povinnost“, pro který se však také používá termín „duty“. Co se týče samotného významu tohoto pojmu, americké právo nedospělo k zobecnění koncepce a terminologie závazkových vztahů, chybí jejich obecná právní úprava použitelná pro všechny typy závazků a chybí tak i jeden z hlavních důvodů pro vznik občanských kodexů. V zemích angloamerického práva tudíž nenajdeme občanský zákoník, ale ani dílčí zákon, který by charakterizoval obecnou část závazkových vztahů. Co je však velice podstatné - v angloamerickém pojetí se závazkové právo člení na dvě velmi odlišné části soukromého práva: na „contracts“ - smluvní právo a „torts“ - právo civilních mimosmluvních deliktů.<sup>61</sup>

### 8.2 Pojem smlouva

Americké právo definuje pojem smlouvy jako „slib nebo soubor slibů, pro jejichž porušení právo poskytuje nástroje nápravy, nebo jejichž splnění určitým způsobem uznává jako povinnost“. Oproti kontinentálnímu právu pozorujeme, že definice je vymezená pojetím slibu, nikoliv právním úkonem. Z tohoto hlediska americké právo rozeznává osobu, jež slib činí „promisor“, osobu, které je slib adresován „promisee“ a případně osobu, v jejíž prospěch je slib plněn „beneficiary“. V tomto bodě je důležitá skutečnost, kdy práva a povinnosti v právním vztahu mezi stranami založené smlouvou jsou pokládány americkými soudy a právníky za smluvní právo „contract

---

<sup>61</sup> BOHÁČEK, Martin: Základy amerického obchodního práva, Linde, Praha, 2007, ISBN 978-807-2016-853

law“. To tedy označuje nejen právní úpravu smluv, ale i pravidla mezi smluvními stranami. Nerozlišuje se pak mezi normou a individuálním právním úkonem.<sup>62,63</sup>

### 8.3 Rozdělení smluv podle druhů

Důležitou součástí amerického smluvního práva je „Uniform Commercial Code“, dále jen „UCC“, jež byl prvně publikován roku 1952. Co je pro nás podstatné: tento pramen upravuje: kupní smlouvu, směnnou smlouvu a nájemní smlouvu. V případě kupní smlouvy ohledně nemovitostí je úprava dána ve zvláštních federálních či státních zákonech nebo případně v „common law“.<sup>64</sup>

### 8.4 Uzavírání smlouvy<sup>65</sup>

#### 8.4.1 Návrh smlouvy

a) Návrh je projevem vůle uzavřít smlouvu a musí z něho jasně vyplývat, čím je navrhovatel vázán. Všechny dílčí informace, jako např. předmět, množství, protihodnota musejí být zřejmé.

b) Výzva k podání návrhu smlouvy. Zde je důležité návrh smlouvy odlišovat od pouhé výzvy k podání návrhu na smlouvu. Takovouto výzvou se může myslet: reklama, inzerce, vystavení zboží, veřejný příslib odměny, podání nabídky na dražbu, vyhlášení veřejné soutěže.

c) Trvání návrhu. Návrh může fakticky vzato zaniknout včasným přijetím, odmítnutím, předložením protinávrhu.

d) Přijetí návrhu.

e) Uzavření smlouvy.

---

<sup>62</sup> BOHÁČEK, Martin: *Základy amerického obchodního práva*, Linde, Praha, 2007, ISBN 978-807-2016-853

<sup>63</sup> SCHWARTZ, SCOTT: *Contract theory and the limits of contract law*, Yale, 2003, [cit. 2014-1-28], Dostupné z: [http://digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1307&context=fss\\_papers](http://digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1307&context=fss_papers)

<sup>64</sup> UCC, dostupné z: <http://www.law.cornell.edu/ucc>

<sup>65</sup> Tato kapitola: 250-262 str., Boháček M., *Základy amerického obchodního práva*, Praha, Linde, 2007

#### **8.4.2 Protihodnota**

Proti slibu či plnění jedné strany by tedy druhá měla poskytnout určitou protihodnotu, minimálně ve formě slibu, jinak smlouva není právně vynutitelná. V případě „darování“ je však nevynutitelná, neboť postrádá protihodnotu. Dále jsou v americkém právu určeny další podmínky: například se nesmí jednat o minulou protihodnotu. Ohledně závaznosti návrhu smlouvy je problematika poněkud složitější. Není totiž možné, aby jedna strana byla svým slibem podržet návrh po určitou dobu zavázaná, zatímco druhá by nebyla. Z toho plyne, že podle common law je návrh smlouvy nezávazný, pokud si však jeho adresát závaznost nekoupí. V tom případě by se již jednalo o dohodu o opci. Podle výše uvedené UCC úpravy je doba návrhu limitována dobou 3 měsíců.

#### **8.4.3 Zábrana námitky nezávaznosti slibu**

Uplatňuje se pouze tehdy, když adresát slibu důvodně předpokládá, že druhá strana svůj slib splní, přičemž dojde k nedodržení. V tomto případě nevytváří nové subjektivní právo adresáta slibu, nýbrž může na tomto základě úspěšně žalovat slibující stranu za neplnění.

#### **8.4.4 Relativnost smluvního vztahu**

Tato část dává možnost postoupit pohledávku třetí osobě. Dále jednat v zastoupení, jménem zastoupeného a na jeho účet. Je možné vynutit plnění pro oprávněného „beneficiary“. A následně možnost vedlejší smlouvy.

### **8.5 Shrnutí**

Uzavírání smluv v USA je tedy ve výsledku směsí „common law“ a jednotlivých úprav UCC. Na tomto místě musíme pro úplnost ještě doplnit následující informaci. Při posuzování právního rozboru v oblasti problematiky uzavírání smluv nahlíží právní autorita ke třem hlavním hlediskům a to: morálnímu, koordinačnímu a efektivnímu.<sup>66</sup>

Pro cíle bakalářské práce, konkrétně komparaci, uvádím názornou zjednodušenou ukázkou kupní smlouvy na nemovitou věc v USA (Příloha C.). Z výše uvedeného můžeme vyzorovat konkrétní specifikaci zúčastněných stran, včetně

---

<sup>66</sup> Gillette P. and Walt S.D., Sales Law Domestic and International, Claytom Foundation Press, New York, 2002, str. 51

uvedení dat. Což je však elementární součástí každé smlouvy. Tato americká kupní smlouva na nemovitou věc je následně rozčleněna na následující body:

### **1. Platební podmínky**

(Plná kupní cena nemovitosti, specifikace termínů, úschova peněz, specifikace daní.)

### **2. Věcná břemena a omezení**

### **3. Co vše zahrnuje nemovitá věc**

### **4. Inspekce nemovité věci**

(Kupující je povinen zaplatit za domácí inspekci, což musí být provedeno před uzavřením samotné smlouvy. Na kupujícího přechází odpovědnost za drobné opravy, jež jsou specifikovány horní peněžní hranicí.)

### **5. Financování**

(V tomto bodě může docházet ke specifikaci hypoteční společnosti.)

### **6. Zveřejnění**

### **7. Ustanovení**

(Tento bod je zaměřen na různé případy nedodržení uvedených podmínek, ukončení smlouvy, prosazení konkrétních výkonů, či náhradu škody.)

### **8. Závěrečné informace**

Na závěr celé smlouvy pochopitelně nesmí chybět podpisy zúčastněných stran, datumová specifikace a zejména notářské ověření.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> V některých smlouvách o koupi nemovitosti v USA bývají také často uváděni svědci.



## 9 Závěr

Hlavním cílem této bakalářské práce nebylo rozebrání kompletní problematiky kupních smluv na nemovitou věc, ale seznámení čtenáře s kupní smlouvou jako takovou a její přiblížení běžnému uživateli i s ohledem na nástup nové právní úpravy občanského zákoníku. Tento přístup jsem do práce zařadil z toho důvodu, že kupní smlouva není jen o právu občanském či obchodním, ale v neposlední řadě zde hraje roli i ekonomie, která nám dodává zcela odlišný úhel pohledu.

K mému překvapení v tématu nemovitých věcí k mnoha změnám nedošlo. Konkrétním změnám, které nový občanský zákoník provázají, jsem se snažil s ohledem na rozsáhlost práce věnovat alespoň v krátkém přiblížení.

Pro čtenáře této práce je kupní smlouva a nemovitá věc popsána tak, aby jí byl schopen porozumět bez větších problémů každý. Abych toho dosáhl, bylo nutné začít od historického počátku, kde se postupným vývojem společnosti vyvíjela také kupní smlouva, věc nemovitá a spolu s ní i vlastnická práva.

Pro komplexní pochopení tématu je potřeba znát i právní normy upravující tento druh smlouvy, proto jsem zde zařadil jako jeden z bodů jak novou právní úpravu občanského zákoníku, tak i předcházející úpravu.

V dalších bodech jsem si dovilil popsat náležitosti, které by měla kupní smlouva na nemovitou věc obsahovat a podle nichž by mělo být možné udělat si minimálně svou vizi, jak by kupní smlouva měla vypadat a co by k ní mohlo být eventuelně doplněno v různých ustanoveních.

V kapitole nazvané Faktory ovlivňující nákup a prodej nemovitostí jsem řešil pohled člověka na nákup a prodej nemovitých věcí. Tento pohled se zabývá popisovanou problematikou z pohledu běžného spotřebitele. Jejím cílem je čtenáře blíže seznámit a upozornit jej na notorické problémy, které bývají často opomíjeny z důvodu upřednostňování právní formy. V dnešní době je právní forma na prvním místě, což shledávám pozitivem, ale i tak by neměli být ostatní faktory opomíjeny. Proto jsem se pokusil o popsání jednotlivých faktorů, přičemž snahou bylo konstruovat situace, které mohou nastat při koupi věcí nemovitých. Závěry z této kapitoly by mohly být dále užitečné při rozhodování ohledně nákupu či prodeje nemovité věci v praxi.

Poslední kapitolu jsem věnoval kupní smlouvě vycházející ze zámořské právní úpravy, která má sloužit jako komparace kontinentálního a anglosaského práva v oblasti

kupních smluv na nemovitou věc pro srovnání evropských a zámořských právních tradic. Výše popisovaná kupní smlouva obsahuje krátké zobrazení zkoumaného tématu pocházející z USA.

## **Seznam použité literatury**

- BALARIN, Jan – PIPKOVÁ, Petra – TICHÝ, Luboš: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C.H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-521-3
- BAREŠOVÁ, Eva: Kupní smlouva o nemovitosti, Právní rádce, 2005, [cit. 2013-12-28], Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-16742240-kupni-smlouva-o-nemovitosti>
- BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ: Lucie, Nový občanský zákoník nejdůležitější změny, 1. vydání, ANAG 2013, Ostrava ISBN 978-80-7263-819-2
- BOHÁČEK, Martin: Základy amerického obchodního práva, Linde, Praha, 2007, ISBN 978-807-2016-853
- BUMBA, Jan: České katastry od 11. Do 21. Století, 1. vydání, Grada publishing a.s., 2007, ISBN 978-80-247-2318-1
- ELIÁŠ, Karel: Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoník, první vydání, Praha, Wolters Kluwer Česká republika, 2013, 315 s. ISBN 978-80-7478-013-4
- HANUŠ, Jiří: Velký domácí právník, Reader's Digest Výběr, spol. s.r.o., Praha, 1999, ISBN 80-86196-04-6
- ŽIDLICKÁ, Michaela: Římské právo, 1. Vydání, Institut dalšího vzdělávání Brno, 2002, ISBN 80-86629-01-5

## **Seznam ostatních použitých Pramenů**

- ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Úplné znění. 26.3.2012. ISBN 978-80-7208-920-8
- GILLETE P. and Walt S.D: Sales Law Domestic and International, New York: Claytom, Foundation Press, 2002

## **Seznam internetových zdrojů**

- Advokátní kancelář Gürlich&Co.: Co byste měli vědět o nemovitosti před uzavřením kupní smlouvy, redakce Peníze.CZ, 2009, [cit. 2014-2-1], Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/58031-co-byste-meli-vedet-o-nemovitosti-pred-uzavrenim-kupni-smlouvy>
- GÜRLICH, Richard: Úprava kupní smlouvy dle nového občanského zákoníku, BusinessInfo.cz, 2013, [cit. 2014-2-15], Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/uprava-kupni-smlouvy-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-35364.html>

HYPOTEČNÍ BANKA: Kupní smlouva a smlouva o smlouvě budoucí kupní, hypotecnibanka.cz, [cit. 2014-2-4], Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteka-krok-za-krokem/pruvodce-koupi-nemovitosti/kupni-smlouva-a-smlouva-o-smlouve-budouci/>

HOLM, Pia: COMPARISON OF JERSEY AND SWEDISH IMMOVABLE PROPERTY LAW, LEGAL PRACTICES AND CUSTOMS IN RELATION TO REAL PROPERTY CONVEYANCE, Universitet Stockholm, 2011, [cit. 2013-12-14], Dostupné z: [http://www.juridicum.su.se/juruppsatser/2011/vt\\_2012\\_Pia\\_Holm.pdf](http://www.juridicum.su.se/juruppsatser/2011/vt_2012_Pia_Holm.pdf)

Ministerstvo kultury: Památkové rezervace, [cit. 2014-2-20], Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/cz/kulturni-dedictvi/pamatkovy-fond/pamatkovy-fond/pamatkove-rezervace-18044/>

KALÍŠEK, Jindřich: Obchodní společnosti tváří v tvář rekonstrukci českého soukromého práva aneb co nás čeká po 1. lednu 2014?, Konference VŠE v Praze, 2013, [cit. 2014-1-25], Dostupné z: <http://www.becker-poliakoff.cz/doc/publikacni-cinnost-konference-vse-v-praze-factory-prosperity-podniku-v-lokalnim-a-globalnim-prostredi-optikou-roku-2013.pdf>

Ministerstvo kultury: Památkové zóny, [cit. 2014-2-20], Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/cz/kulturni-dedictvi/pamatkovy-fond/pamatkovy-fond/pamatkove-zony-18045/>

Ministerstvo spravedlnosti: Obecně o rodinném právu, Nový občanský zákoník, 2014, [cit. 2014-9-1], Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/rodinne-pravo/obecne/>

Národní památkový ústav: Památkově chráněná území - památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma, 2003-14, [cit. 2014-1-25], Dostupné z: <http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/pamatkove-chronena-uzemi/>

Real Estate Sale Contract, 2012, [cit. 2014-1-30], dostupné z: [www.wikihow.com/images/sampledocs/c/Real-Estate-Sales-Contract.doc](http://www.wikihow.com/images/sampledocs/c/Real-Estate-Sales-Contract.doc)

RYDLOVÁ, Nina: Nemovitost jako předmět právních vztahů v českém a italském právu - komparace, Masarykova univerzita v Brně, 2009, [cit. 2013-12-28], Dostupné z: [http://is.muni.cz/th/81650/pravf\\_r/rigorozni\\_prace.pdf](http://is.muni.cz/th/81650/pravf_r/rigorozni_prace.pdf)

SAGIT: Právo zpětné koupě, Nakladatelství Sagit, a.s, Ostrava, [cit. 2014-2-25], Dostupné z: [http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc\\_333.htm](http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_333.htm)

TESÁREK, Martin: Kupní smlouva dle nového občanského zákoníku, Makléři na doporučení, 2014, [cit. 2014-2-10], Dostupné z: <http://www.maklerinadoporuceni.cz/kupni-smlouva-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku/>

UCC, [cit. 2014-1-31], Dostupné z: <http://www.law.cornell.edu/ucc>

## **Seznam příloh**

- A. Kupní smlouva podle NOZ
- B. Kupní smlouva podle předcházející právní úpravy
- C. Kupní smlouva na nemovitou věc - USA

## Přílohy

### A. Kupní smlouva podle NOZ

# K U P N Í S M L O U V A

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, uzavírají mezi sebou:

1. Pan. .... , r.č.: ....., trvale bytem .....  
jako prodávající na straně jedné (*dále jen "prodávající"*),

**a**

2. Pan ..... , r.č.: ....., trvale bytem .....  
jako kupující na straně druhé (*dále jen „kupující“*)

**t u t o**  
kupní smlouvu

#### **I.**

Prodávající pan ..... je na základě ....., s právními účinky vkladu ke dni ..... vlastníkem ideální ½ nemovitosti, a to:

**pozemkové parcely ..... – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 291 m<sup>2</sup>**

**stavby – rodinného domu v ..... č.p. ... – na parcele ..... (LV .....**)

zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, pracoviště Pelhřimov pro obec a kat. území ..... na listu vlastnictví číslo .....

#### **II.**

Svou id. ½ uvedených nemovitostí nyní prodávající prodává kupujícímu a kupující je kupuje od prodávajícího se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu ..... **Kč** celkem (slovy: .....).

#### **III.**

Obě smluvní strany se dohodly na tom, že celá kupní cena bude uhrazena hotově při podpisu této kupní smlouvy a prodávající svým podpisem této smlouvy stvrzuje, že částku přijal.

#### **IV.**

Prodávající prohlašují, že na převáděných nemovitostech neváznou žádná zástavní práva, věcná břemena či jiné právní povinnosti, a proto kupující žádná nepřejímá.

Kupující prohlašuje, že si převáděné nemovitosti dobře prohlédl, že je mu znám jejich skutečný i právní stav a jako takové ji přejímá.

#### **V.**

Vlastnické právo k nemovitému majetku přechází na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, pracoviště Pelhřimov o jeho povolení.

#### **VI.**

Smluvní strany se dále dohodly na tom, že daň z převodu nemovitostí a správní poplatek za povolení vkladu vlastnického práva uhradí kupující.

#### **VII.**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a tímto dnem jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány.

Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, které mají platnost originálu a z nichž po jednom paré obdrží každá ze smluvních stran, přičemž jedno vyhotovení smlouvy pro kupujícího je určeno katastrálnímu úřadu.

#### **VIII.**

Účastníci kupní smlouvy prohlašují po jejím přečtení, že tuto sepsali podle svojí vážné a svobodné vůle a na důkaz toho ji opatřují svými vlastnoručními podpisy.

V ....., dne .....

Prodávající:

Kupující:

\_\_\_\_\_

.....

\_\_\_\_\_

.....

## **B. Kupní smlouva podle předcházející právní úpravy**

### **OBEC KÁMEN 394 13 Kámen**

Datum: 4.3.2013

Č.j.: 125166/066

#### **KUPNÍ SMLOUVA**

Obec Kámen, IČ 00248371, se sídlem 394 13 Kámen 2, zastoupená Václavem Novotným, starostou obce, na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

p. Josef Novák, nar. 02.11.1978, bytem Na kopečku 272, 395 01 Pacov, na straně druhé (dále jen „kupující“),  
dále také jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne dle ustanovení §588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tuto kupní smlouvu.

#### **Článek I Úvodní prohlášení**

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 829 o výměře 529 m<sup>2</sup>, který se nachází na kat. území Kámen u Pacova, obec Kámen, a je zapsán na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastr. pracoviště Pelhřimov, jako ostatní plocha, využití manipulační plocha.
- 1.2 Prodávající rovněž prohlašuje, že převáděná nemovitost popsaná v bodu 1.1, není jinak právně zatížena, zejména není zatížena žádným zástavním či nájemním právem. Prodávající dále prohlašuje, že k nemovitosti neuplatňují žádná práva třetí osoby, nemovitost není předmětem žádného soudního sporu, rozhodčího řízení, výkonu rozhodnutí, restitučního nároku či restitučního řízení. Prodávajícímu není známo, že by některá skutečnost výše jmenovaná mohla nastat nebo hrozit.

#### **Článek II Kupní cena**

- 2.1. Rozhodnutím 28. zasedání zastupitelstva obce dne 10.1.2013, bod 13c, byla určena minimální cena za obecní pozemek ve výši 30,- Kč/m<sup>2</sup>.
- 2.2 Kupní cena podle bodu 2.1 za pozemek popsaný v odst. 1.1 byla stanovena na 529x30 = 15 870.-Kč (slovy patnácttisíc osmset sedmdesát korun českých).
- 2.3 Kupní cena bude kupujícím uhrazena v hotovosti při podpisu této kupní smlouvy.



**Článek III**  
**Vlastnické právo**

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva podá příslušnému katastrálnímu úřadu kupující po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Kupující se zároveň zavazuje k úhradě správního poplatku.
- 3.2 Smluvní strany se zavazují, že v případě pravomocného zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k převáděné nemovitosti do katastru nemovitostí poskytnou veškerou součinnost k odstanění nedostatků.
- 3.3 Prodávající se zavazuje, že v případě definitivního pravomocného zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k převáděné nemovitosti do katastru nemovitostí vrátí kupujícímu kupní cenu v plné výši, a to do 30 dnů od tohoto rozhodnutí.

**Článek IV**  
**Závěrečná ustanovení**

- 4.1 Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech, přičemž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran a pět vyhotovení bude přílohou návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
- 5.2 Smlouvu nelze měnit pouze písemnými dodatky po dohodě obou smluvních stran.
- 5.3 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem poslední smluvní stranou.
- 5.4 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí bez výhrad a prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kámeně dne.....

V Kámeně dne.....

.....

Prodávající

.....

Kupující

## C. Kupní smlouva na nemovitou věc - USA

### Real Estate Sale Agreement

[Insert the name of the buyer] ("Buyer") and [Insert the name of the seller] ("Seller") hereby enter into this Real Estate Sale Agreement ("Agreement") this [insert the date] day of [insert the month], [insert the year] for the following described real property:

[Insert full legal description]

**1. Payment Terms.** Buyer and Seller agree to the following payment terms:

a. The full purchase price of the property is \$[insert the amount of the accepted offer].

b. Buyer shall deliver to Seller earnest money in the amount of \$[insert the amount of earnest money agreed upon] no later than two (2) days from the date of this Agreement.

c. Earnest money shall be delivered to [insert name of trust company] at [insert address of trust company], to be held in trust until this Agreement is fully executed or terminated by one of the parties.

d. All property taxes, as determined on the date of closing, shall be prorated between Buyer and Seller as of the date of delivery of the deed.

**2. Easements and Restrictions.** [Describe any easements or restrictions]

**3. Included Property.** [List or describe all included property]

**4. Home Inspection.** Buyer shall pay for a home inspection to be conducted before closing. Renegotiation of this agreement shall occur only if said home inspection reveals a major defect, which will cost more than \$500, individually, to repair. Buyer shall be responsible for all repairs, which are not major repairs and do not cost more than \$500, individually.

**5. Financing.** This agreement is contingent upon Buyer being approved for financing in the amount of \$[insert the amount to be mortgaged], from [insert the name of the mortgage company].

**6. Disclosures.** [Insert required and/or voluntary disclosures]

**7. Default.** If either party fails to comply with this contract, he or she will be in default, and the other party may (a) enforce specific performance, seek such other relief as may be provided by law, or both, or (b) terminate this contract and receive the earnest money as liquidated damages, thereby releasing both parties from this contract.

**8. Closing.** [Insert closing information].

SELLER

BUYER

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Subscribed and sworn to before me this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Notary Public

## **Bibliografické údaje**

Jméno autora: Jan Pták

Obor: Právo v podnikání

Forma studia: kombinovaná

Název práce: Kupní smlouva na nemovitou věc

Rok: 2014

Počet stran textu bez příloh: 51

Celkový počet stran příloh: 5

Počet titulů české literatury a pramenů: 9

Počet titulů zahraniční literatury a pramenů: 1

Počet internetových zdrojů: 15

Vedoucí práce: JUDr. Ing. Martin Kohout Ph.D.