

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra práva

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

Kupní smlouva

Vedoucí bakalářské práce

JUDr. PaedDr. Věra Švejdová

Autor

Martina Vaňásková

2013

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Martina VAŇÁSKOVÁ**
Osobní číslo: **E10350**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Kupní smlouva**
Zadávající katedra: **Katedra práva**

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

Bakalářská práce by měla přiblížit nejčastěji používaný smluvní typ, a to kupní smlouvu na věc movitou i nemovitou, a vše co s touto problematikou souvisí. Autorka by měla porovnat kupní smlouvu v občanském i obchodním právu, popsat nejčastější chyby a nedostatky těchto smluv, vše pak promítnout do konkrétní vzorové smlouvy, připravit návrhy a doporučení.

Osnova:

1. Úvod, krátký historický exkurz.
2. Základní pojmy, ústní a písemné smlouvy, kdy se řídí obchodním a kdy občanským zákoníkem.
3. Základní ustanovení, závazky, možná vedlejší ustanovení.
4. Závěr - nejčastější chyby, návrhy de lege ferenda, nedostatky, doporučení.
5. Přehled literatury, přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**

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

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Občanský zákoník v platném znění.

Obchodní zákoník v platném znění.

Dvořák, J., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné. ASPI, 2008.

Janků, M. a kol.: Základy práva pro posluchače neprávnických fakult. C. H. Beck, 2010.

Internet, periodika zabývající se tématem.

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

Katedra práva

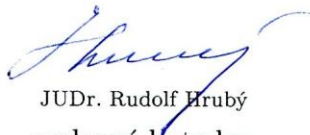
Datum zadání bakalářské práce: **10. února 2012**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2013**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

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


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Kupní smlouva vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

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

V Českých Budějovicích dne 24. 4. 2013

.....
Martina Vaňásková

Poděkování

Vřelé poděkování patří mé vedoucí bakalářské práce JUDr. PaedDr. Věře Švejdové za mnoho cenných rad, užitečných připomínek a podmětů, které mi pomohly nejen při zpracování této práce.

Obsah

1	ÚVOD.....	- 8 -
2	CÍL A METODIKA PRÁCE	- 9 -
2.1	Cíl	- 9 -
2.2	Metodika práce	- 9 -
3	HISTORICKÝ VÝVOJ	- 11 -
3.1	Římské právo - smlouva trhov (emptio venditio).....	- 11 -
3.2	Další historický vývoj.....	- 13 -
4	NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK	- 15 -
4.1	Předpis . 89/2012 Sb.	- 15 -
5	OBEEN ZÁSADY ZÁVAZKOVÉHO PRÁVA	- 17 -
5.1	Vznik smluv.....	- 18 -
6	NÁLEŽITOSTI PRÁVNÍCH ÚKONŮ	- 20 -
7	KUPNÍ SMLOUVA.....	- 23 -
7.1	Základní charakteristika	- 23 -
7.2	Právní prava kupní smlouvy	- 24 -
7.2.1	Prodej zboží v obchod	- 24 -
7.2.2	Relativn obchody	- 25 -
7.2.3	Shrnutí právní úpravy.....	- 26 -
7.3	Definice kupní smlouvy	- 26 -
7.4	Forma kupní smlouvy	- 27 -
7.5	Porovnání kupní smlouvy pro věci movit a pro věci nemovit	- 29 -
7.6	Odlišení od jiných smluvních typů	- 31 -
7.7	Desatero jak postupovat při uzavírání smluv	- 32 -
8	ROZBOR VZOROV KUPNÍ SMLOUVY	- 33 -
8.1	Hlavička kupní smlouvy	- 33 -

8.2	Označení smluvních stran.....	- 34 -
8.3	Úvodní ustanovení.....	- 37 -
8.4	Předmět smlouvy	- 42 -
8.5	Termín a místo odevzdání a převzetí předmětu koupě, přechod vlastnického práva.....	- 43 -
8.6	Cena a způsob úhrady.....	- 46 -
8.7	Odpovědnost za vady	- 50 -
8.8	Závěrečná ustanovení	- 54 -
8.9	Místo, datum a podpis	- 56 -
8.10	Vedlejší ustanovení	- 57 -
9	ZÁVĚR	- 59 -
10	SUMMARY	- 61 -
11	PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY	- 63 -
	PŘEHLED POUŽITÝCH ZKRATEK	- 66 -
	PŘÍLOHY	- 67 -

1 Úvod

Z vypsanych témat bakalářských prací jsem si vybrala téma Kupní smlouva. Vzhledem k tomu, že ze všech předmětů, které jsem na škole absolvovala, mi byly nejvíce blízké ty předměty, které měly právní zaměření, jsem se rozhodla právě pro toto téma.

Kupní smlouva představuje nejčastější a tedy i nejběžněji používaný smluvní typ, do kterého dnes a denně vstupují jednotlivé právní subjekty, ať už se jedná o osoby fyzické nebo osoby právnické. Avšak skutečnost, že se jedná o nejběžnější smluvní závazkový vztah, nezaručuje kupní smlouvě bezproblémovost a bezchybnost.

V komplikovaném a rychle plynoucím životě dnešní moderní společnosti 21. století je potřeba jasných a dobrých smluv obzvláště důležitá. Jen jednoznačné smlouvy a z nich jednoznačně vyplývající práva a povinnosti lze řádně plnit. Komplikovanost společenských vztahů, rychlost a chvat, které většinou uzavírání smluvních vztahů doprovázejí, vedou často k tomu, že dochází k chybám a omylům. [7, s. 4]

Je proto žádoucí vědět o kupní smlouvě co nejvíce informací, aby bylo možné minimalizovat rizika, kterým se při uzavření smlouvy vystavujeme.

Vzhledem k tomu, že je práce zaměřena na oblast práva, uvedu zde v úvodu jedno moudro či myšlenku, na které jsem při studiu odborné literatury narazila, a které chci, aby bylo součástí i této práce.

„Čím lepší je společnost, tím méně práva v ní bude existovat. V Nebi proto nebude existovat žádné právo a jehňata budou spokojeně polehávat vedle lvů. Hodnoty nespravedlivé společnosti se odrážejí v nespravedlivém právu. Čím horší společnost, tím více práva v ní najdeme. V Pekle tudíž nebude nic než právo a právní procedury budou strnule dodržovány.“

(G. Gilmore, The Ages of American Law. Yale: University Press, 1977) [1, s. 5]

2 Cíl a metodika práce

2.1 Cíl

Cílem bakalářské práce je podat ucelený popis kupní smlouvy, coby nejběžnějšího smluvního typu a všeho co s touto problematikou souvisí. Dílčím cílem je porovnat občanskoprávní a obchodněprávní úpravu kupní smlouvy, a to v komparaci s novým občanským zákoníkem, popsat nejčastější chyby a nedostatky objevující se v těchto smlouvách a zaujmout vlastní stanovisko v podobě návrhů a doporučení.

S ohledem na téma práce není zapotřebí konkrétních hypotéz, a proto v práci žádné hypotézy stanoveny nebudou.

Na tomto místě je vhodné podotknout, že autorka této bakalářské práce není posluchačkou právnické fakulty, a proto rozsah práce co do hloubky teoretického poznání odpovídá laickému pohledu na tuto problematiku.

2.2 Metodika práce

Metodický postup práce bude rozdělen do několika na sebe navazujících částí.

První část se bude orientovat na sběr a studium sekundárních dat. Mezi zdroje těchto dat budou patřit v první řadě příslušné zákony v platném znění. A to jak zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, (dále též „občanský zákoník“ nebo „ObčZ“), tak zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále též „obchodní zákoník“ nebo „ObchZ“) a současně i nový občanský zákoník č. 89/2012, který ještě nenabyl účinnosti. Dalšími zdroji sekundárních informací bude i jiná odborná literatura, odborná periodika a rovněž internet. Kompletní seznam použitých zdrojů bude uveden na konci bakalářské práce v přehledu použité literatury.

Následující částí bude získání dat primárních, které pomohou se na celou věc dívat i z pohledu běžné praxe a v souvislosti s daty sekundárními tak poskytnou komplexní pohled. Zároveň tyto data budou potřebná při porovnávání kupní smlouvy v občanském a obchodním právu. Neméně důležitou roli sehrají primární data v souvislosti s již zmíněným novým občanským zákoníkem, a to z důvodu téměř žádné neexistence dat

sekundárních vyjma samotného nového občanského zákoníku. Sběr primárních dat bude probíhat na základě řízených rozhovorů s odborníky.

Na základě všech získaných dat bude vypracována teoretická část, která uvede čtenáře do dané problematiky. V jejímž úvodu se čtenáři dozví stručnou historii kupní smlouvy, její základní charakteristiku a jednotlivé definice kupní smlouvy. Budou vyloženy některé důležité pojmy a zohledněny budou rovněž změny právní úpravy účinné od 1. 1. 2014. Zpracováním teoretické části tak dojde ke splnění prvního cíle bakalářské práce, a to popisu kupní smlouvy.

Současně tyto údaje poslouží v části praktické, kde bude proveden rozbor konkrétní vzorové smlouvy, na jehož základě dojde k již zmíněnému porovnání jednotlivých právních úprav u kupní smlouvy, tedy ke splnění dalšího dílčího cíle. Z rozboru také vyplynou nejčastější chyby a nedostatky kupních smluv, které budou spolu s návrhy de lege ferenda a doporučeními součástí vlastních komentářů.

Právní úprava kupní smlouvy je odlišná pro koupi věci movité a věci nemovité, přičemž v obou případech musí mít kupní smlouva své specifické náležitosti. Vzhledem ke značnému rozsahu vyplývajícímu ze zadání bakalářské práce se není možné detailně věnovat oběma typům kupní smlouvy. Z výše popsaných důvodů a na základě rozhodnutí bude práce podrobněji zaměřena na kupní smlouvu na věc movitou, kupní smlouvy na věc nemovitou se dotkne jen okrajově.

3 Historický vývoj

3.1 Římské právo - smlouva trhov (emptio venditio)

Předchůdcem kupní smlouvy byla j ve 2. století před naim letopočtem smlouva trhov neboli emptio venditio [koupě – prodej]. Celkov konstrukce klasick emptio venditio je zcela jedinen, nemá obdoby v adnm jinm starovekm právu. Cesta k ní vedla ovsem četnými pedstupni, jakými byla zejména směna, trh za hotove jako smlouva realn, poté uvolnovn jednotlivých prvků, zvláště oddlene plnění, pozdeji i oddlene odevzdn věci, změna mancipace¹ v jednn abstraktní a stále silneji pronikajci *fides*.² [2, s. 144]

Tak jako dnes kupní smlouva patrila i tehdy smlouva trhov mezi nejbeznej smlouvy denního života. Radila se mezi historicky nejmladi kontrakty tzv. kontrakty konsensuální. Jejich název je odvozen z latinského termínu „consensus“ – to je dohoda, shoda vůle, vzájemný souhlas – protože „consensus“ je jedinm podstatným rysem formy jejich vzniku. Jinými slovy, dojde-li ke shodě vůle obou stran, je smlouva hotová (perfektní). [3, s. 127, 273]

„Vzniká-li smlouva pouhm souhlasem, bývá tento vnitřní, navenek obyejne nijak patrný děj doprovázen různými akcemi, které mají dohodu demonstrovat.“ [3, s. 274]

„V Římě se v těchto situacich ujal z řeckého práva recipovany závdavek neboli arrha. Na znamení dohody, zvláště při smlouvě trhove, dával jeden kontrahent druhému nějakou drobnou nezastupitelnou vec movitou anebo astku peněz, po splnění smlouvy se závdavek vyutoval. Zavdavek nebyl tedy součastí smlouvy, pouze ji potvrzoval anebo mohl sloužit jako důkaz o jejím uzavření.“ [3, s. 274]

„Jinou povahu měla tzv. arrha poenitentialis (poenitentia = kajícnost, pokání), kterou zavedlo právo justinianske. lo o penezitou astku, kterou jedna strana přijímala od druhé s tím, že si ji ponechá, porui-li druhá stran své smluvní povinnosti, anebo že ji ve dvojnásobku vrátí, porui-li povinnosti ze smlouvy sama. Jak patrno, může mít tato

¹ Mancipace – převed vlastnictví z ruky do ruky před svědky [17]

² *Fides* [víra], poctivost vlastní a důvěra v poctivost cizí, věrnost danému slovu, mravní povinnost vsech lidí splnit vlastní závazek, a už vyjádřený jakkoliv. Proto se *fides* stala nosnm pilirem vsech pravnich vztahů mezi obeany i neobeany. [2, s. 154]

arrha funkci odstupného, může však sloužit i k utvrzení smlouvy, zvláště je-li jako arrha sjednána částka vysoká.“ [3, s. 274]

Do konsensuálních kontraktů podle římské terminologie dále patří:

- *„pacht a nájem (locatio conductio rei),*
- *smlouva o dílo (locatio conductio operis),*
- *smlouva pracovní (locatio conductio operatum),*
- *smlouva společenská (sociates) a*
- *smlouva příkazní (mandatum).*“ [3, s. 272]

Většina konsensuálních smluv se objevila již ve 2. století před naším letopočtem, byly dílem republikánské jurisprudence, klasičtí právníci jenom navázali a detailně propracovali kazuistiku. Po právnícké stránce je uznání právně vymahatelného nároku na plnění na základě pouhé dohody a bez jakékoli záruky nepochybně jedním z největších výtvorů římské pravovědy, kterým předběhla nejen svou soudobou světovou právní kulturu, ale i kulturu právních systémů dob mnohem pozdějších.

Do protikladu konsensuálních smluv se staví kontrakty reálné, které ke svému vzniku vyžadují předání věci, tj. vyžadují, aby jedna ze smluvních stran skutečně splnila to, co bylo s druhou ujednáno a to s úmyslem zavázat si druhou stranu k protiplnění a druhá strana s tímto vědomím plnění přijala. *„Reálné kontrakty byly v klasické době čtyři:*

- *zápůjčka (mutuum),*
- *půjčka nebo výpůjčka (commodatum),*
- *smlouva o úschově (depositum) a*
- *smlouva o ruční zástavě (pignus).*“ [3, s. 271]

Klasické římské právo rovněž podrobně rozpracovalo teorii okamžiku přechodu vlastnického práva, který je obecně označován jako tzv. tradice. Tradicí se rozumí okamžik předání věci zpravidla „z ruky do ruky“.

3.2 Další historický vývoj

Kupní smlouva byla dále definována ve všeobecném zákoníku občanském (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) z roku 1811 v § 1053. I zde byl tento smluvní institut stále nazýván v českém překladu smlouvou trhovou, v německém originálu Kaufvertrag.

Ustanovení § 1053 bylo zařazeno do druhého oddílu zákoníku (hlava dvacátá čtvrtá) a znělo: *„Trhovou smlouvou přenechává se věc za určitou částku peněz jiné osobě. Náleží tak jako směna k právním důvodům nabytí vlastnictví. Nabytí nastává teprve odevzdáním koupeného předmětu. Až do odevzdání podrží prodavač vlastnické právo.“* [18]

„Rakouský obecný občanský zákoník z roku 1811 byl rozsáhlým legislativním dílem o 3 částech, 38 hlavách a 1 502 paragrafech (obsahoval i právo rodinné a pracovní). Byl vybudován na filozofických základech osvícenství a racionálního směru přirozenoprávní teorie. Na svou dobu byl tento zákon velmi pokrokový, neboť i přes některé ústupky feudalismu byl svým celkovým zaměřením zřetelně protifeudální. V letech 1914 až 1916 byl tento zákon v poměrně rozsáhlé míře změněn a upraven (novelizován) třemi tzv. dílčími novelami.“ [4, s. 59-60]

Dnes používaný název „kupní smlouva“ se poprvé objevil v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., kde již byla tato smlouva v § 366 nazvána smlouvou kupní.

„Tento občanský zákoník byl přijat jako zákon č. 141 Sb. 25. října 1950 s účinností od 1. ledna 1951. Občanský zákoník z roku 1950, jinak také nazývaný jako tzv. střední kodex, byl odrazem již značně postupující sovětizace našeho právního řádu, i když na druhé straně ještě ne tak důsledné, jako v jiných právních normách té i pozdější doby.“ [5, s. 21]

„Občanský zákoník z roku 1950 neměl dlouhého trvání. Pouhých 10 let po jeho vydání byla přijata nová Československá ústava z roku 1960 spočívající teoreticky na zcela falešné a skutečnosti nedopovídající oficiální představě o tom, že v Československu bylo již dosaženo socialismu. Na základě této představy legálně vyjádřené novou ústavou bylo přikročeno i k nové rekodifikaci hlavních odvětví

československého práva. Jejím výsledkem bylo i vydání nového občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. dubna 1964.“ [4, s. 62]

„Občanský zákoník z roku 1964 obsahoval pouze stručnou obecnou úpravu o koupi a výměně, protože těžiště úpravy bylo v ustanoveních upravujících prodej v obchodě.“ [6, s. 398]

V souvislosti se změnou společenských poměrů po roce 1990 se stávající právní úprava ukázala nedostatečnou. V důsledku toho byla v roce 1991 přijata jednak velká novela občanského zákoníku a současně s ní i zcela nový zákoník obchodní, čímž se zcela změnilo tehdejší pojetí závazkového práva. Do praxe byly znovu zavedeny některé pojmy.

Přes veškeré provedené novely i v současném znění právních předpisů stále pociťujeme nekoncepčnost celé úpravy soukromoprávních vztahů a proto se ukázalo jako nevyhnutelné přijetí občanského zákoníku nového.

4 Nový občanský zákoník

Stejně jako je důležité mít znalosti z historie, tak je dobré vědět a zajímat se o náš právní řád a jeho změny, které nastanou v době budoucí.

4.1 Předpis č. 89/2012 Sb.

Ministerstvo spravedlnosti ČR dokončilo práce na rekodifikaci soukromého práva hmotného. V jejím rámci byl schválen nový občanský zákoník, který reaguje na potřebu změny v soukromém právu. Současný občanský zákoník byl přijat v roce 1964. Od té doby byl již mnohokrát novelizován. Vychází z poměrů 60. let a z tehdejších názorů na soukromé právo, což zapříčinilo jeden z největších nedostatků tohoto zákoníku. Tím je roztržitost úpravy občanskoprávních vztahů v několika různých právních předpisech. [19]

Nový občanský zákoník klade důraz jak na naše demokratické právní tradice, tak i na principy a standardy soukromého práva v Evropě. [19]

Česká republika prošla za období posledních 20 let rozsáhlými společenskými změnami. Vytvořením a přijetím nového občanského zákoníku se i v oblasti soukromého práva zařadíme mezi ostatní vyspělé evropské země. [19]

Rekodifikační komisi ministerstva spravedlnosti zabraly práce na tomto zákoníku jedenáct let.

Pro mnohé odborníky se jedná o historický okamžik, neboť tímto byla dovršena jedna etapa demokratizace společnosti. Po Ústavě se bude jednat o druhý nejvýznamnější zákon země, který ovlivní každodenní život občanů.

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník byl podepsán 20. února 2012 tehdejším prezidentem republiky Václavem Klausem. Spolu s ním podepsal i zákony, které společně s občanským zákoníkem tvoří rekodifikaci soukromého práva v České

republice – zákon o obchodních korporacích a zákon o mezinárodním právu soukromém. [20]

Text občanského zákoníku má přes 3 tisíce paragrafů rozdělených do 5 částí. „*První část se věnuje právnímu postavení člověka jako jednotlivce. Druhá část upravuje rodinné právo – například institut manželství a práva a povinnosti manželů, rodičů a dětí. Třetí část se týká tzv. absolutních majetkových práv – vymezuje držbu, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem, správu cizího majetku a dědické právo. Čtvrtá část se zabývá relativními majetkovými právy a řeší vznik závazků a jejich obsah, zajištění a zánik. Poslední část občanskoprávního kodexu upravuje ustanovení společná, přechodná a závěrečná – zejména pravidla přechodu ze současné právní úpravy na nový právní pořádek.*“ [20]

Nový občanský zákoník nabývá účinnosti datem 1. ledna 2014. K tomuto dni budou zrušeny současné právní předpisy upravující kupní smlouvu a to:

- předpis č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník,
- předpis č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník.

Z výše uvedeného vyplývá, že se všechny nově uzavírané smlouvy budou od 1. ledna 2014 řídit novým občanským zákoníkem. Podle § 3028 odst. 1 tohoto zákona se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.

5 Obecné zásady závazkového práva

Smluvní závazkové právo spočívá na některých obecných zásadách, které většinou v zákoně zakotveny výslovně nejsou, avšak jejich znalost a dodržování je nezbytným předpokladem vyvarování se chyb a nedostatků v soukromém právu.

Zásada rovnosti stran

Jedná se o ústřední zásadu smluvního závazkového práva, která říká, že subjekty jsou si v rovném postavení.

Zásada rovnosti stran v sobě zahrnuje zásadu smluvní svobody neboli volnosti stran jako hlavní projev autonomie jejich vůle. „*Tato smluvní svoboda je součástí lidské, resp. občanské svobody obecně zaručené v čl. 1 Listiny základních práva a svobod.*“ [12, s. 29]

Smluvní svobodou se v první řadě rozumí svoboda smlouvu vůbec uzavřít a svoboda volného výběru spolukontrahenta. Tyto zásady mohou být omezeny jen zákonem. Ke smluvní svobodě dále patří svoboda vytváření vlastního obsahu smlouvy, tzv. negociace (proces vyjednávání). Smluvní strany si společným vyjednáváním stanoví vzájemná práva a povinnosti ze smlouvy, tato práva a povinnosti pak budou platit mezi smluvními stranami závazně jako „smluvní zákon“ (*lex contractus*). [12, s. 30]

V případě, že se má závazkově právní vztah řídit všeobecnými podmínkami, musí na ně být ve smlouvě uveden výslovný odkaz. Obecně však platí, že přímá smluvní ujednání mezi stranami mají přednost před smluvními podmínkami. [12, s. 31]

Poslední sem spadající svobodou je svoboda možnosti si libovolně sjednat i jiné typy smluv než ty, které jsou jako smluvní typy upraveny v právních předpisech tzv. smlouvy nepojmenované a s tím související svoboda uzavřít smlouvu v jakékoli formě.

Zásada, že smlouvy se mají plnit

Latinsky *pacta sunt servanda*, která byla zformulována středověkými právními teoretiky, je zásada, na jejímž základě je každá smluvní strana povinna plnit a splnit

smlouvou převzaté povinnosti. Pokud některá ze smluvních stran nesplní svůj závazek dobrovolně, má protistrana právo domáhat se plnění ze smlouvy před soudem.

Zásada dobré víry

„Zásada dobré víry (bona fides) znamená právní předpoklad, že subjekt práva při svém jednání vychází z objektivně zdůvodnitelného osobního přesvědčení, že jedná po právu, resp., že právo, které vykonává, mu patří. Tvrdí-li někdo opak, je na něm, aby to dokázal.“ [9, s. 39]

S touto zásadou úzce souvisí zásada *nemo turpitudinem suam allegare potest*, podle níž se nikdo nemůže s úspěchem dovolávat své vlastní nepoctivosti. [9, s. 40]

5.1 Vznik smluv

S ohledem na téma této práce je nezbytné zde zmínit alespoň okrajově proces vzniku smluv.

Kupní smlouva (dále též „KS“) je typický dvoustranný právní úkon. Dvoustranné právní úkony vznikají ze dvou jednostranných adresovaných právních úkonů dvou různých stran. Prvním z nich je návrh na uzavření smlouvy (oferta), druhým pak přijetí návrhu (akceptace). [8, s. 16-19]

I dnes kupní smlouva vzniká zpravidla konsensem, tj. úplným a bezpodmínečným přijetím návrhu na uzavření smlouvy. Ke vzniku smlouvy u konsensuálních smluv dochází okamžikem konsensu, u reálných smluv odevzdáním věci dlužníkovi stejně tak jako tomu bylo i ve 2. století před naším letopočtem.

Jak oferta, tak akceptace mohou být vykonány ústně nebo v jiné formě.

Ústní projev mezi subjekty jednajícími přímo je vůči svému adresátovi účinný neprodleně. Projev vůči nepřítomné osobě je účinný v okamžiku, kdy jí dojde (např. odevzdání, vhození do poštovní schránky, zaznamenání v adresátově záznamníku) nikoli až okamžikem, kdy se adresát seznámil s jeho obsahem. [12, s. 35]

„Ústní návrh mezi subjekty jednajícími přímo zaniká, není-li přijat ihned a oferent již není dále vázán.“ [12, s. 35]

Návrh na uzavření smlouvy

Jedná se o projev vůle, kterým navrhovatel nabízí přijímajícímu, aby s ním uzavřel smlouvu o obsahu uvedeném v nabídce. Návrh musí být adresován individuálně určité osobě, není-li tomu tak, jedná se pouze o výzvu k podání návrhu na uzavření smlouvy. Každý návrh může být za určitých podmínek navrhovatelem zrušen, a pokud ještě nebyla smlouva uzavřena, může ze strany navrhovatele dojít k odvolání návrhu na uzavření smlouvy. [14, s. 116]

Přijetí návrhu na uzavření smlouvy

„Přijetím dává přijímající navrhovateli najevo svůj projev vůle, kterým přijímá jeho návrh a uzavírá s ním smlouvu o obsahu uvedeném v nabídce.“ [14, s. 280]

Akceptace návrhu musí být uskutečněna včas, tj. v době, kdy je ještě návrh na uzavření smlouvy pro navrhovatele závazný. Takto uskutečněná akceptace nabývá účinnosti okamžikem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde navrhovateli. V tomto okamžiku dochází k uzavření smlouvy. [14, s. 280]

Ke vzniku smlouvy je zároveň třeba, aby se její smluvní strany dohodly alespoň na podstatných náležitostech. Obsahuje-li návrh i jiné než podstatné náležitosti, je třeba ke vzniku smlouvy, aby adresát návrhu vyslovil bezpodmínečný souhlas i s těmito náležitostmi. [12, s. 36]

6 Náležitosti právních úkonů

„Nikoli každý projev vůle dává vzniknout právním následkům účastníky zamyšleným. Takové právní následky vznikají pouze z projevů vůle, které jsou platnými právními úkony, to znamená z projevů vůle, které mají všechny zákonem stanovené náležitosti právních úkonů.“ [4, s. 130]

Existují celkem čtyři náležitosti právních úkonů, jejichž splnění bude předpokladem platnosti právních úkonů, tedy i platnosti kupní smlouvy.

Náležitost osoby (toho, kdo úkon koná)

Předpokladem platnosti právního úkonu je způsobilost k právním úkonům. Druhou náležitostí je způsobilost k právům a povinnostem, tzv. právní subjektivita. Úkon bude neplatný, byla-li osoba zbavena způsobilosti k právním úkonům, světlé okamžiky se neposuzují. O neplatný právní úkon osoby půjde i tehdy, když nebude zbavena či omezena ve způsobilosti k právním úkonům soudním rozhodnutím, avšak bude-li osoba jednat v duševní poruše, ať trvalé či přechodné, která ji činí nezpůsobilou.

Náležitosti vůle

Náležitostmi vůle jsou svoboda, vážnost, absence omylu a tísně.

Za nedostatek svobody vůle se považuje jednání pod nedovoleným nátlakem ze strany druhého účastníka smlouvy nebo třetí osoby. Nedovolený nátlak může být dvojího druhu, buď se může jednat o fyzické donucení, nebo donucení psychické, tzv. bezprávní výhrůžka, která musí být adresována tomu, jehož právní úkon se vynucuje a zároveň musí být v příčinné souvislosti s právním úkonem, jehož neplatnosti se dotčená osoba dovolává. [4, s. 131-132]

Nevážně míněný právní úkon je neplatný. Patří sem např. úkony provedené v žertu či hře.

Došlo-li k projevu vůle omylem, vůle je vadná. *„Předpokladem právní relevance omylu je to, že se týká takové okolnosti, že by bez něho k právnímu úkonu nebylo došlo,*

tn., že ten, kdo byl v omylu, by jinak právní úkon nebyl učinil. Musí tedy jít o omyl podstatný.“ [4, s. 133]

Jestliže byl ale jeden z kontrahentů uveden v omyl druhým, je jedno, zda je omyl podstatný či nepodstatný, právní úkon bude v každém případě neplatný.

Právo na odstoupení od smlouvy má ten účastník smlouvy, který uzavřel smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Náležitosti projevu

Jako náležitost projevu se vyžaduje jeho srozumitelnost, určitost a v některých případech i náležitá forma. Projev je nesrozumitelný, jestliže je nejasně vyjádřen jeho obsah a ani pomocí výkladu nelze zjistit, co jím mělo být vyjádřeno. V tomto případě hovoříme o absolutní neplatnosti (vůči všem). [14, s. 110]

Bude-li úkon nesrozumitelný relativně (vůči někomu), bude považován za platný. Vedle absolutní a relativní nesrozumitelnosti úkonu existuje ještě nesrozumitelnost úkonu adresovaného a neadresovaného. [4, s. 134]

„Projev je neurčitý tehdy, nelze-li spolehlivě a přesně zjistit jeho obsah a nelze-li tuto neurčitost odstranit ani výkladem projevu, ani aplikací dispozitivních ustanovení zákona.“ [4, s. 135]

Forma projevu může být zákonná nebo smluvní, tam kde zákon formu nepředepisuje, může být jakákoliv (konkludentní, ústní či písemná).

Náležitosti předmětu

Za náležitosti právního úkonu se považují jeho možnost a dovolenost. Pokud je předmět plnění nemožný nebo nedovolený, je právní úkon neplatný.

Možností právního úkonu se rozumí možnost plnění, které je jeho předmětem. Nemožnost plnění nastává v případě, že splnění je tak mimořádně obtížné, že od povinného subjektu nelze očekávat ani spravedlivě žádat, aby obtíže překonal. Nemožnost musí existovat v době, kdy byl právní úkon učiněn, jinými slovy musí být počáteční. Kdyby vznikla později, nepůsobila by neplatnost právního úkonu. [4, s. 136]

Je-li předmětem plnění věc, bude zásadně nemožný pouze takový právní úkon, který směřuje ke splnění věci individuálně určené. Nemožnost druhově určené věci nepůsobí zásadně neplatnost. Výjimkou mohou být například věci, které se v době mezi uzavřením smlouvy a jejím splněním přestaly vyrábět. [4, s. 136-137]

Dovoleností právního úkonu je chápána jeho právní možnost, tzn., že se posuzuje podle právních norem. O nedovolenost se jedná, když je předmět úkonu v rozporu se zákonem, zákon se jím obchází nebo se příčí dobrým mravům. Příkladem nedovolenosti může být kupní smlouva týkající se lidských orgánů. [14, s. 111]

7 Kupní smlouva

Celá oblast soukromého práva je budována na základě smluvní volnosti, jak pro občanský zákoník, tak zákoník obchodní platí tedy princip „vše je dovoleno, co není výslovně zakázáno“. Oba jsou tvořeny převážně dispozitivními ustanoveními, která smluvním stranám kupní smlouvy umožňují upravit si svá práva a povinnosti relativně nezávisle na právních předpisech, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit. Totéž bude platit i v případě nového občanského zákoníku. [14, s. 43]

Bohužel neexistuje žádný všeobsahující vzor kupní smlouvy, jenž by eliminoval všechna rizika, kterým se při podpisu smlouvy smluvní strany vystavují. Pouze lze stanovit, co by kupní smlouva obsahovat měla, aby nebezpečí eventuálních chyb a nedostatků bylo minimální. Než řešit tyto vzniklé chyby a nedostatky, je vždy lepší těmto situacím zcela předcházet. Proto je potřeba vědět o kupní smlouvě co nejvíce informací.

„Několikastránkový dokument konzultovaný s právníky, podepsaný ověřenými podpisy a s dalšími formálními náležitostmi? Samozřejmě i tak může vypadat kupní smlouva. Skutečnost však bývá daleko prozaičtější. Kupní smlouvu totiž uzavíráme dnes a denně, aniž bychom si to vždycky uvědomovali.“ [22]

7.1 Základní charakteristika

Podstatou každé kupní smlouvy je povinnost prodávajícího odevzdat předmět koupě kupujícímu a povinnost kupujícího předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Ze zákonné úpravy KS je ale potřeba dovést také to, že pojmovým znakem KS je i povinnost prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k prodávané věci. Odevzdání věci prodávajícím tedy zahrnuje i odevzdání věci kupujícímu do jeho vlastnictví. [12, s. 151]

Další charakteristické znaky kupní smlouvy jsou:

- dvoustranný či vícestranný právní úkon,
- obsahově nejbohatší smluvní typ,

- nejtypičtější právní důvod odvozeného nabytí vlastnického práva,
- obchodní kupní smlouva³ je typickým relativním obchodem,
- nejznámější, nejvýznamnější, nejrozšířenější, nejpoužívanější nebo nejfrekventovanější – všechna tato přídavná jména lze bezesporu použít ve spojení s kupní smlouvou,
- synalagmatická – „*plnění kupujícího a prodávajícího jsou vzájemně vyvážená*“, [10, s. 39]
- úplatná – cena musí být stanovena v penězích,
- konsensuální⁴.

7.2 Právní úprava kupní smlouvy

Kupní smlouva je dnes upravena jak v občanském, tak i obchodním zákoníku. Aplikace právní úpravy vyplývající z občanského zákoníku je však univerzálnější, protože předmětem kupní smlouvy podle obchodního zákoníku může být jen movitá věc (zboží). Je-li předmětem kupní smlouvy nemovitost, řídí se její právní režim vždy ustanoveními občanského zákoníku, a to i v případě, že prodávajícím a kupujícím jsou podnikatelé. To však neplatí ve dvou případech, pokud je nemovitost součástí prodeje podniku na základě smlouvy o prodeji podniku upravené v § 476 a násl. obchodního zákoníku. V tomto případě se právní režim prodeje nemovitosti, která je součástí prodávajícího podniku, bude řídit uvedenými ustanoveními obchodního zákoníku. ObchZ se dále použije, bude-li uzavřena smlouva o koupi najaté věci, jejímž předmětem bude též nemovitost. [8, s. 76]

7.2.1 Prodej zboží v obchodě

Pokud se bude jednat o právní úpravu kupní smlouvy v občanském zákoníku, je potřebné upozornit na zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě (§ 613-627), která platí vedle obecných ustanovení, jestliže fyzické nebo právnické osoby prodávají zboží jako podnikatelé v rámci své podnikatelské činnosti. [8, s. 165]

³ Obchodní kupní smlouva – kupní smlouva uzavíraná dle ustanovení ObchZ

⁴ Pojem definován v kapitole 3.1 Římské právo – smlouva trhová (emptio venditio)

„Jedná se o kupní smlouvy, kdy si spotřebitelé, zpravidla fyzické osoby, ale i právnické osoby, zboží kupují pro svou osobní potřebu v obchodě u podnikatele.“

[1, s. 205]

„Projevuje se zde ochrana spotřebitele (kupujícího) jako slabší smluvní strany vůči podnikateli (prodávajícímu). Podnikatel (jako prodávající v rámci své podnikatelské činnosti) má větší omezení smluvní volnosti, je povinen řídit se občanským zákoníkem, jehož ustanovení mají v případě prodeje zboží v obchodě většinou kogentní povahu. Obecná ustanovení týkající se kupní smlouvy se na prodej zboží v obchodě použijí jen tehdy, není-li příslušná otázka upravena ve zvláštních ustanoveních. Zároveň je nutné mít na paměti, že ochrana spotřebitele je upravena dalšími, zejména veřejnoprávními normami (zákon o ochraně spotřebitele).“ [1, s. 205]

7.2.2 Relativní obchody

Za relativní obchody se považují takové obchodní smlouvy, které jsou uzavírány smluvními stranami, jimiž musí být vždy podnikatelé, jestliže při jejich vzniku je s přihlédnutím ke všem okolnostem zřejmé, že se týkají jejich podnikatelské činnosti. Dále se za relativní obchody považují smlouvy, které jsou uzavírány mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou na straně jedné a podnikateli na straně druhé při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. Toto vše je obsažené v § 261, odst. 1 a 2 obchodního zákoníku, kterým se relativní obchody budou i vždy řídit.

Zároveň nesmíme zapomenout zmínit obsah ustanovení § 262 odst. 1 ObchZ, podle kterého si mohou strany nesplňující podmínky pro relativní obchody dohodnout, že jejich závazkový vztah, se bude též řídit tímto zákonem. Jedná se o tzv. volbu práva. Avšak směřovala by takováto dohoda ke zhoršení právního postavení účastníka smlouvy, který není podnikatelem, je neplatná. Pokud se strany rozhodnou tuto dohodu uzavřít, musejí tak učinit v písemné formě, ústně dohodu učinit nelze.

„Opačná dohoda však možná není. Podnikatelé se tedy nemohou dohodnout, že jejich závazkový vztah se bude řídit ObčZ namísto ObchZ, pokud smlouva, kterou hodlají uzavřít, je upravena ObchZ.“ [11, s. 9]

Vedle relativních obchodů existují obchody absolutní, které zákon za obchody výslovně prohlašuje a jejich taxativní výčet je uveden v § 261 odst. 3 ObchZ. Nicméně problematika absolutních obchodů se týká KS jen okrajově, proto ji zde nebude věnován další prostor.

7.2.3 Shrnutí právní úpravy

Občanský zákoník vymezuje kupní smlouvu zejména v části osmé (Závazkové právo), Hlavě druhé (Kupní a směnná smlouva), ustanoveními § 588 a následující.

Pro obchodní závazkové vztahy je kupní smlouva upravena ustanoveními § 409 a následující obchodního zákoníku, které nalezneme v části třetí (Obchodní závazkové vztahy), Hlavě II (Zvláštní ustanovení o některých obchodních závazkových vztazích), Dílu I (Kupní smlouva).

Samozřejmě nesmíme opomenout zmínit i budoucí právní úpravu kupní smlouvy podle již uvedeného nového občanského zákoníku. Kupní smlouva je zde upravena v části čtvrté (Relativní majetková práva), Hlavě druhé (Závazky z právních jednání), Dílu 1 (Převedení věci do vlastnictví jiného), Oddílu 2 (Koupě), konkrétně v § 2079 a následující.

Nový občanský zákoník řeší smluvní typy komplexně, uživatelé zákona tak nebudou muset řešit, kterým kodexem se řídit, tak jak je tomu nyní. [21]

7.3 Definice kupní smlouvy

Definice kupní smlouvy dle občanského zákoníku zní: „§ 588 *Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.*“

Dle obchodního zákoníku je definice následující: „§ 409 *Kupní smlouvou se prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu.*“

Obě výše uvedené definice jsou sice slovně poněkud odlišné, avšak v tom základním se plně shodují:

- a) *„jde o smlouvu mezi kupujícím a prodávajícím,*
- b) *prodávající je povinen předmět koupě kupujícímu odevzdat,*
- c) *kupující je povinen předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu dohodnutou cenu.“ [6, str. 399]*

Poslední definicí je definice kupní smlouvy podle nového občanského zákoníku a to: *„§ 2079 Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.“*

Definice kupní smlouvy v § 2079 plně koresponduje s definicemi předešlými a zůstává téměř beze změny.

7.4 Forma kupní smlouvy

Kupní smlouva může být uskutečněna třemi způsoby, vzestupné pořadí je následující:

- konkludentní,
- ústní nebo
- písemná kupní smlouva.

Ad) Konkludentní kupní smlouva

Kupní smlouva uzavřena konkludentním způsobem byla uzavřena tzv. mlčky, zároveň ji můžeme nazvat „koupí z ruky do ruky“. V případě konkludentní kupní smlouvy se nejedná o výslovný projev vůle, tak jako tomu je u ústní nebo písemné KS. Zde obě strany pouze jednají takovým způsobem, ze kterého je evidentní úmysl smlouvu uzavřít a kterým jsou naplněny podstatné znaky KS. Jako typický příklad konkludentní KS můžeme uvést nákup v samoobsluze nebo nákup pomocí prodejního automatu.

Obchodní zákoník nestanovuje formu KS, ta tedy může být uzavřena jakýmkoli výše uvedeným způsobem. Pokud však alespoň jedna ze stran při jednání o uzavření smlouvy projeví vůli, aby smlouva byla uzavřena písemně, musí tak být i učiněno, jinak by došlo k neplatnosti smlouvy (§ 272 odst. 1 ObchZ). ObchZ zároveň říká, že pokud strany chtějí měnit písemnou smlouvu výhradně písemně, musí být toto ujednání začleněno ve smlouvě. V opačném případě by bylo možné měnit písemně uzavřenou smlouvu i jiným způsobem (§ 272 odst. 2 ObchZ).

Ani v případě kupní smlouvy na věc movitou dle občanského zákoníku není vyžadována zvláštní forma.

Danou formu má KS jedině v případě prodeje - koupě nemovitosti, která musí být podle § 46 odst. 1 ObčZ písemná.

Na rozdíl od obchodního zákoníku občanský zákoník obsahuje pravidlo, že písemně uzavřená smlouva může být měněna nebo zrušena opět pouze písemně (§ 40 odst. 2 ObčZ).

Nový občanský zákoník též vyžaduje písemnou formu pouze v případě koupě nemovitosti (§ 560). V ostatních případech může být KS uzavřena jak písemně, tak ústně či konkludentně.

I přesto, že KS může být uzavřena až na výjimku prodeje nemovitosti v libovolné formě, by se doporučovalo dát přednost formě písemné před formami ostatními, pochopitelně s ohledem na charakter předmětu koupě a její cenu. Přece jen se nám budou lépe vymáhat ty nároky, které máme podložené písemně, než ty, které byly smlouveny pouze ústně, a které mohou být následně, v nejhorších případech i popírány. Zároveň je dobré v písemné formě komunikace pokračovat i nadále po uzavření smlouvy v průběhu jejího plnění, například – otázka reklamací.

Toto doporučení nebude též platit pouze v případech, kdy se bude jednat o smlouvy zcela jednoduché, tj. kdy plnění proběhne ihned při uzavření smlouvy.

7.5 Porovnání kupní smlouvy pro věci movité a pro věci nemovité

Zásadní rozdíly vyplývají z povahy předmětu kupní smlouvy. ObčZ vymezuje v ustanovení § 119 odst. 2 nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z uvedeného je zřejmé, že všechny ostatní věci jsou věcmi movitými. [16, s. 9]

Nový občanský zákoník v ust. § 2085 odst. 1 definuje koupí movité věci negativně a to tak, že jako koupě movité věci se posoudí každá koupě, jejímž předmětem není nemovitá věc.

Je-li předmětem věc nemovitá, na kupní smlouvu jsou kladeny větší požadavky. Mezi hlavní rozdíly lze řadit požadavek na jejich formu, použití právních předpisů, rozdílnost nabývání vlastnického práva a otázka podpisů smluvních stran. S kupní smlouvou pro věc nemovitou a následným nabytím vlastnictví je spojeno i více daňových povinností.

V případě koupě či prodeje nemovitosti je konkrétní forma kupní smlouvy stanovena ze zákona, takováto smlouva musí být uzavřena pouze písemně a projevy účastníků musí být na téže listině, zároveň její právní režim bude vždy spadat pod úpravu ObčZ. U kupní smlouvy pro věc movitou zákon určitou formu nevyžaduje a její právní režim se v současné době může řídit jak ustanoveními ObčZ tak ustanoveními ObchZ.

„Vlastní kupní smlouva na nemovitost je účinná rozhodnutím příslušného správního orgánu (katastrálního úřadu) v souladu s § 47 odst. 1 a v návaznosti na ust. § 133 odst. 2 ObčZ.“ [16, s. 15] Od 1. 1. 2014 nově pak v souladu s § 1762 a v návaznosti na ust. § 1105 nového občanského zákoníku. Vlastnické právo k nemovitosti tedy přehází na nového vlastníka zpětně ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Je-li předmětem smlouvy movitá věc, nabývá kupující vlastnické právo k ní v době, kdy ji převezme, tzv. tradicí. Převzetím věci je nejen převzetí fyzické, ale i převzetí symbolické, z něhož vyplývá vůle stran, aby se kupující stal držitelem předmětu koupě. Tím je například myšleno předání klíčů nebo dokladů, kterých je třeba k užívání věci. Na rozdíl od věci nemovité si mohou dobu, kdy kupující nabývá vlastnické právo k movité věci, určit ve smlouvě odchýlně od zákona. [12, s. 161]

Nabytí vlastnické právo kupujícím se však nemusí uskutečnit ani uzavřením kupní smlouvy ani předáním nebo převzetím věci a dokonce ani zaplacením kupní ceny. Často se stává, že kupující nabývá postupně jednotlivými právními skutečnostmi k věci různá práva, až k ní získá práva a povinnosti vlastníka v nejširším slova smyslu.

Ve smlouvě musí být sjednán závazek prodávajícího převést vlastnictví k věci na kupujícího. Je-li v ní dohodnuto, kdy a jak na kupujícího přechází, nabývá kupující vlastnické právo okamžikem sjednaným ve smlouvě. Jinak platí, že vlastnictví nabývá předáním věci.

Ani v jednom případě KS zákon nevyžaduje, aby podpisy smluvních stran na smlouvě byly úředně ověřeny. Avšak v případě KS na nemovitost příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vyžaduje, aby vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny.

Daňové povinnosti vyplývající z uzavření KS pro věc movitou jsou dvojího druhu. Na straně prodávajícího se jedná o daň z příjmů FO (15 %) či PO (19 %). Na straně kupujícího pak o daň z přidané hodnoty (snížená sazba 15 %, zvýšená sazba 21 %). V souvislosti s uzavřením KS pro věc nemovitou se setkáváme nejčastěji s těmito daněmi:

- Na straně prodávajícího je též řeč o dani z příjmů FO či PO, navíc zde bude figurovat daň z převodu nemovitosti (4 %).
- Na straně kupujícího půjde o daň z přidané hodnoty a daň z nemovitosti. S nemovitostí může být následně spojována daň dědická a daň darovací.

Daňové povinnosti se budou odvíjet od konkrétních smluvních stran vystupujících ve smlouvě, v případě nemovitosti též například od doby vlastnictví a dalších aspektů.

Od ledna roku 2014 bude zrušen zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti. Daň dědická a darovací bude zahrnuta v dani z příjmů při zachování současných osvobození. Daň z převodu nemovitosti bude nahrazena daní z nabytí nemovitosti. Rekodifikace soukromého práva se promítne i do zákona o dani z nemovitostí. [23]

7.6 Odlišení od jiných smluvních typů

Kupní smlouvu je třeba odlišit od jiných smluvních typů a to především od smlouvy o dílo. Kupní smlouvu lze totiž uzavřít i na zboží, které ještě není vyrobeno. To však neplatí v případě, kdy se kupující zaváže ve smlouvě předat druhé straně podstatné komponenty, kterých je zapotřebí k výrobě zboží. V takovém případě by se nejednalo o kupní smlouvu, přestože by takto nazvána byla, ale o smlouvu o dílo – dodavatel je zhotovitelem a odběratel objednatelem. Pokud si však materiál opatřuje ten, kdo se zavázal k dodávce věci, anebo pokud mu jej dodal někdo jiný (odlišný od odběratele, resp. zákazníka) jedná se o kupní smlouvu – dodavatel je prodávajícím a odběratel kupujícím. [1, s. 469]

„Za kupní smlouvu se dále nepovažuje taková smlouva, podle níž převážná část závazku prodávajícího spočívá pouze ve výkonu činnosti, nebo kdy závazek takové strany zahrnuje montáž zboží.“ [1, s. 469]

Naopak bude-li zahrnovat smlouva dodání věci, půjde o smlouvu kupní, i když věc v době uzavření smlouvy ještě nebude existovat, pokud z obsahu smlouvy nevyplyne, že se dodavatel zavazuje k jejímu zhotovení.

Bude-li tedy předmětem smlouvy věc, bude se jednat o kupní smlouvu, naproti tomu bude-li předmětem smlouvy činnost (provedení, zhotovení, montáž), vždy se bude jednat o smlouvu o dílo.

Dále je třeba si uvědomit rozdílnost kupní smlouvy a smlouvy směnné. *„Ze směnné smlouvy vzniká závazek oběma stranám odevzdat určitou věc, takže dochází k jejich výměně, čímž odpadá placení kupní ceny. Nájemní smlouva se odlišuje od kupní smlouvy tím, že závazek pronajímatele se omezuje pouze na přenechání věci k dočasnému užívání nájemci, takže nedochází k přechodu vlastnického práva. Od smlouvy darovací se kupní smlouva odlišuje tím, že je úplatná, tj. že nabyvatel vlastnického práva je povinen zaplatit kupní cenu.“* [9, s. 166]

7.7 Desatero jak postupovat při uzavírání smluv

Na tomto místě, v samotném závěru teoretické části práce bude uvedeno deset základních záchytných bodů, které JUDr. Jan Pavlok nazývá Desaterem aneb Jak postupovat při uzavírání smluv.

V těchto bodech jsou názorně shrnuty požadavky kladené na kupní smlouvy:

1. Vždy vědět, s kým smlouvu uzavíráme.
2. Vědět, kdo je oprávněn za druhou smluvní stranu jednat.
3. Na jednání o uzavření smlouvy se vždy řádně připravit.
4. Vždy dávat přednost písemné formě před ústní.
5. Smlouva musí být určitá.
6. Vyhybat se uzavírání smluv bez zajištění smlouvou převzatých závazků.
7. Nutnost věnovat mimořádnou pozornost uzavírání smluv s cizím prvkem.
8. Vždy pamatovat na účetní a daňové důsledky smlouvy.
9. Neotálet s plněním smluvních povinností a s uplatňováním práv ze smlouvy vyplývajících.
10. Neváhat poradit se s odborníky a nešetřit na výdajích. [7, s. 6-7]

Budeme-li uzavírat zejména písemnou kupní smlouvu, mohou nám výše uvedené body desatera, které budou v podstatě promítnuty i v následující části bakalářské práce, posloužit jako tzv. vodítko, kterého je dobré se držet. Výsledkem pak bude formálně bezvadná kupní smlouva.

8 Rozbor vzorové kupní smlouvy

Tato část práce bude zaměřena na rozbor vzorové kupní smlouvy pro věci movité, ve které budou promítnuty načerpané poznatky ze studia materiálů v rámci bakalářské práce.

Výchozím podkladem, se kterým se zde bude pracovat, je smlouva, která byla získána z volně přístupné webové stránky. K jednotlivým ustanovením této smlouvy bude připojen vlastní komentář.

Ustanovení vzoru kupní smlouvy bude psáno kurzívou, komentář rozebírající jednotlivé části bude standardním písmem.

Kupní smlouva

podle ustanovení § 588 a následujících občanského zákoníku

mezi

8.1 Hlavička kupní smlouvy

V hlavičce samotné smlouvy se zpravidla uvádí, o jaký smluvní typ se jedná a podle kterých ustanovení platného právního řádu se smlouva bude řídit, tak jako tomu je i zde.

V tomto případě bude KS uzavřena dle občanského zákoníku, není zde ale uvedeno konkrétní číslo předpisu, které se pro úplnost KS uvést doporučuje. Avšak jeho neuvedení chybou není.

Pokud by byla KS uzavřena dle obchodního zákoníku hlavička by obsahovala: *Kupní smlouva podle ustanovení § 409 a násl. z. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku.*

A pokud dojde k uzavření KS od 1. 1. 2014 v záhlaví bude vždy uvedeno: *Kupní smlouva podle ustanovení § 2079 a násl. z. č. 89/1012 Sb., občanského zákoníku.*

Kdy který právní předpis použít již víme z kapitoly 7. 2. Právní úprava kupní smlouvy.

1. *panem/paní*
rodné číslo/.....
bytem
(*dále také jen „prodávající“*)

a

2. *panem/paní*
rodné číslo/.....
bytem
(*dále také jen „kupující“*)

společně také „smluvní strany“

8.2 Označení smluvních stran

V praxi se často chybuje již při označování smluvních stran, přičemž právě řádná identifikace smluvních stran obsažená v titulku KS je pro platnost KS a vymahatelnost práv z této smlouvy vyplývajících rozhodující. Špatné či nedostatečné určení může mít za následek obtížnou vymahatelnost plnění smluvních povinností popřípadě i jejich faktickou nevymahatelnost.

Zároveň musíme mít na paměti, že smlouvu může platně uzavřít pouze ta osoba, která má způsobilost mít práva a povinnosti, tedy osoba mající právní subjektivitu. V našem právním řádu má právní subjektivitu osoba fyzická (dále též „FO“), tak osoba právnická (dále též „PO“). FO vzniká právní subjektivita narozením a zaniká smrtí nebo prohlášením FO za mrtvou. Na tomto místě je nutné podotknout, že nezletilé osoby mají způsobilost jen k takovým právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku (§ 9 ObčZ), pokud by tedy nezletilá osoba například uzavírala KS na nemovitost, musela by být zastoupena zákonným zástupcem. U PO vzniká právní subjektivita současně s jejím vznikem, resp. ode dne účinnosti zápisu do obchodního nebo do jiného zákonem určeného rejstříku a zaniká spolu s jejím zánikem, resp. výmazem PO z příslušné veřejnoprávní evidence.

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud smluvní strana nebude způsobilá k právním úkonům, pak navzdory tomu, že označení účastníka smlouvy bude formálně bezvadné (bude zahrnovat všechny potřebné identifikační znaky) a právní úkon tak bude mít nutné náležitosti, tento nedostatek způsobí absolutní neplatnost smlouvy podle § 38 odst. 1 ObčZ.

Nový občanský zákoník tuto koncepci nijak nemění. Od 1. ledna 2014 podle § 15 odst. 1 nového občanského zákoníku bude pojem způsobilost mít práva a povinnosti (právní subjektivita) pouze nahrazen pojmem právní osobnost.

Vzhledem k tomu, že FO tak i PO mohou vystupovat v kupních smlouvách uzavřených podle ObčZ i ObchZ a v budoucnu i podle nového občanského zákoníku a požadavky na jejich identifikaci jsou ve všech případech totožné, bude jejich analýza provedena společně.

Dle názoru autorky této práce je identifikace smluvních stran vzorové smlouvy plně dostačující. Pro zjednodušení a předcházení tak chybám a omylům jsou účastníci dále ve smlouvě označováni pouze jako prodávající a kupující, společně budou označováni jako smluvní strany. V obchodněprávních vztazích se často používá také označení odběratel a dodavatel. Způsob pojmenování smluvních stran je v zásadě libovolný, pouze by neměl být zavádějící či matoucí.

Při identifikaci fyzických osob je situace jednodušší. Aby byla FO správně identifikována, postačí ve smlouvě uvést její jméno a příjmení ve tvaru uvedeném v rodném listě a průkazech prokazujících totožnost, rodné číslo, popř. datum narození a adresu trvalého bydliště, vedle které může být uvedena adresa pro doručování, je-li odlišná. Fyzické osoby zároveň nesou označení pan nebo paní, a pokud jsou majiteli akademických titulů, mohou být tyto tituly též součástí označení.

Pokud by byla účastníkem osoba právnická, je situace obtížnější, k různým pochybením dochází v praxi častěji. Vždy je zapotřebí uvést firmu tj. název včetně dodatku o právní formě. Bez tohoto dodatku by byl název neúplný. Kromě správného názvu respektive firmy, musí smlouva obsahovat sídlo společnosti a zpravidla i identifikační číslo (IČ). Dále se běžně uvádí název soudu, u kterého je společnost zapsaná v obchodním rejstříku, oddíl a číslo vložky a údaje o FO, která jménem

společnosti jedná nebo ji zastupuje. Jménem obchodní společnosti jedná zpravidla její statutární orgán.

Pro lepší představivost bude uveden konkrétní případ identifikace PO jako prodávajícího.

společnost United, s. r. o., IČ: 321 54 760, sídlem České Velenice, Revoluční 14, PSČ 378 10, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 12505, obchodní společnost založená dle právního řádu České republiky, jejímž jménem jedná Ing. Miroslava Ševčíková, jednatelka společnosti

(dále také jen „prodávající“)

Smluvní stranou může být i stát, respektive jeho organizační složky. Například bude-li FO od města kupovat byt, město jakožto prodávající bude v titulku KS označen následovně:

město České Velenice, Revoluční 228, PSČ 378 10, IČO 00246433, jehož jménem jedná Ing. Jaromír Slíva, starosta města

(dále také jen „prodávající“)

Může se však stát, že přese všechnu snahu dojde i tak k nesprávnému či neúplnému označení účastníka smlouvy. V této situaci je dobré vědět, co to bude pro smluvní strany konkrétně znamenat. Vada v označení osoby nezpůsobí sama o sobě neplatnost smlouvy, pokud lze z celého obsahu zjistit, kdo byl smluvní stranou. Absolutně neplatná by byla smlouva pouze v tom případě, kdyby označení smluvní strany bylo natolik nesrozumitelné nebo neurčité, že by nebylo možné smluvní stranu ani dodatečně identifikovat.

Závěrem této části se doporučuje detailní prověření totožnosti protistrany z nezávislého zdroje, především bude-li se jednat o osoby neznámé. Toto doporučení bude platit dvojnásobně v případě cizinců či zahraničních právnických osob.

I.

Úvodní ustanovení

- 1. Prodávající prohlašuje, že na základě kupní smlouvy ze dne je vlastníkem (dále jen „předmět koupě“).*
- 2. Kupující prohlašuje, že si předmět koupě řádně prohlédl a vyzkoušel, a že byl seznámen s jeho stavem.*

8.3 Úvodní ustanovení

KS bývá zpravidla strukturována do několika bodů, odstavců, ustanovení či článků, jejichž pořadí či rozsah není závazný, které se dále rozvíjejí a většinou označují římskými či arabskými číslicemi, mohou se použít i písmena.

V úvodním ustanovení v odstavci 1 je obsaženo prohlášení prodávajícího o bezvýhradném vlastnictví k předmětu prodeje. Podstatou KS je převod vlastnictví k předmětu koupě z prodávajícího na kupujícího. Prodávající tedy musí být vlastníkem věci a tuto skutečnost na tomto místě stvrzuje svým prohlášením. [15, s. 149]

Jednou ze zásad soukromého práva je skutečnost, že nikdo nemůže převést na jiného více práv než sám má. Občanský zákoník tuto zásadu důsledně ctí, nicméně v ustanovení § 446 ObchZ je tato zásada prolomena. Vlastnické právo ke zboží může kupující nabýt i tehdy, jestliže prodávajícímu vlastnické právo ke zboží nesvědčí, tj. sám prodávající není vlastníkem. Uvedené ustanovení však neplatí, jestliže kupující věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn se zbožím nakládat za účelem jeho prodeje. Smyslem předmětného ustanovení v obchodním zákoníku je ochrana dobré víry kupujícího. Zde narážíme na první významnou rozdílnost v úpravě kupní smlouvy.

Nový občanský zákoník též nebude umožňovat nabytí vlastnického práva od nevlastníka. S tímto rozhodnutím autorka této práce souhlasí, v opačném případě by toto navrhovala jako de lege ferenda.

Ve vzorové KS je prohlášení prodávajícího i o tom jak věc nabyl, avšak toto prohlášení není nezbytnou podmínkou pro vznik platné smlouvy. Upřesnění vlastnických vztahů má význam z hlediska případného postihu pro náhradu škody,

kdyby prodávající prodal věc, která mu nepatří, proto se považuje za vhodné obdobné prohlášení ve smlouvě uvést.

Pokud by se jednalo o věc již použitou, doporučuje se na tomto místě též uvést, zda je prodávající prvním vlastníkem věci nebo zda se stal vlastníkem již věci použité.

Odstavec 2 obsahuje obeznámení kupujícího s předmětem koupě. Toto prohlášení se dle vlastního názoru autorky nehodí do úvodního ustanovení, tím spíše nikoliv, že obsahově totožné prohlášení je obsaženo v ustanovení V. Odpovědnost za vady, bodu 5. Prohlášení o seznámení se s předmětem koupě není podstatnou náležitostí KS nicméně s ohledem na právní jistotu smluvních stran se doporučuje, aby toto ustanovení bylo obsaženo v textu smlouvy. Zároveň ustanovení odstavce 2 bezprostředně vůbec nesouvisí s odstavcem prvním a jejich společné zahrnutí do jednoho bodu může být poněkud matoucí, i z tohoto důvodu by se doporučovalo dát druhé ustanovení do již zmíněných ustanovení závěrečných. Dle názoru de lege ferenda se do úvodního ustanovení spíše hodí přesně specifikovat předmět kupní smlouvy.

Předmětem se v závazkověprávních vztazích obecně rozumějí zpravidla věci. Věcí se rozumí hmotné předměty, které jsou ovladatelné a užitečné.

Na tomto místě je proto vhodné uvést jednotlivé způsoby třídění věcí a dále pak upozornit co předmětem KS být může a co naopak nikoliv.

Věci můžeme třídit podle několika hledisek. Nejvýznamnější dělení věcí je na věci movité a nemovité. Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, ostatní věci jsou věci movité. Podle v současné době platného ObčZ není stavba součástí pozemku. Nový ObčZ se navrácí ke starému římskému pojetí totiž, že stavba je součástí pozemku tzv. superficiální zásada.

Dále může být věc určena jednotlivě tj. individuálně nebo podle druhu tj. genericky. Individuálně určenou věcí je věc nezastupitelná. Příklad: Jízdní kolo s výrobním číslem, každé jízdní kolo má své specifické výrobní číslo. Věc genericky určená je naopak věcí zastupitelnou. Příklad: uhlí či dřevo k topení. U genericky určených věcí se většinou uvádí i její množství. Pro tyto případy má ObchZ stanovenou přípustnou odchylku ve výši 5 %, kterou přejímá i nový občanský zákoník. Nemovité věci se vždy určují pouze individuálně.

Další členění věcí je na věci zastupitelné a nezastupitelné, které úzce souvisí s výše uvedeným dělením na individuálně a genericky určené.

Jiným kritériem pro dělení věcí může být jejich zužitelnost. Podle tohoto dělení rozlišujeme věci na zužitelné a nezužitelné tj. věci opotřebovatelné. Zužitelnou věcí se rozumí takové věci, které se svým užitím zničí, například potraviny. [4, s. 244]

Dalším jiným rozlišením věcí je jejich reálná dělitelnost popřípadě nedělitelnost. Nedělitelné věci jsou takové, jejichž rozdělení by mělo za následek ztrátu jejich původního určení nebo by vedlo k jejich znehodnocení, například část nabytku.

Předmětem koupě mohou být dále věci hromadné, případně soubor věcí nebo věci určené úhrnně „jak stojí a leží“ v souladu s § 501 ObčZ. Věci hromadnou se rozumí typicky podnik ve smyslu obchodního zákoníku, souborem věcí se pak rozumí například pár bot. Je-li předmětem KS věc jak stojí a leží, neodpovídá prodávající za její vady, ledaže o věci prohlásil, že má konkrétní vlastnost a následně se ukáže, že tuto vlastnost nemá.

Obchodní zákoník přejímá výše uvedené dělení věcí, které vychází z ObčZ. Zavádí pouze odlišnou terminologii, kdy věc nazývá zbožím. Současně stanoví, že předmětem obchodněprávních vztahu mohou být pouze věci movité, jedinou výjimku představuje smlouva o prodeji podniku.

Předmětem KS dle ObchZ je proto pouze zboží ve formě movitých věcí. „*Za takové věci se považují ale i elektrická energie, plyn, voda, teplo, atd., tedy všechny ovládnutelné přírodní síly a energie.*“ [11, s. 132]

Z výše uvedeného již známe základní třídění věcí. Ne všechny věci ovšem mohou být předmětem KS. Předmětem KS nemohou být peníze, které jsou zákonným platidlem (platné peníze). Předmětem smlouvy se mohou stát pouze, bude-li se jednat o smlouvu směnnou. Naopak peníze, které přestaly být platidlem, tj. historické mince, se předmětem koupě stát mohou (neplatné peníze). Jako další příklad předmětu, který se nikdy nemůže stát předmětem koupě, jsou lidské orgány. Ostatně lidské orgány ve smyslu občanského práva nejsou věci vůbec, protože se jedná o součást lidského těla. Jejich obchodování pro zdravotnické účely je upraveno zvláštním zákonem. Podobě je zvláštními zákony upraveno obchodování s vojenským materiálem, který tudíž také nemůže být předmětem volného obchodu. Předmětem prodeje nemohou být zároveň

výrobky nebezpečné, kupní smlouva je totiž modifikovaná zákonem o ochraně spotřebitele.

Předmětem KS nemůže být rovněž reálná část věci, neboť ta zásadně vůbec nemůže být předmětem právních vztahů. Naopak ideální část věci předmětem KS být může, typické je to pro spoluvlastnictví.

Předmět koupě musí mít způsobilost být předmětem vlastnictví (§ 125 odst. 2 ObčZ) vzhledem k účastníkům kupní smlouvy, neboť některé věci mohou být ve vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob. [13]

Jak ObčZ tak ObchZ dále umožňují koupí věci, která teprve bude vyrobena. Vždy je třeba pečlivě zkoumat, zda se nejedná o smlouvu o dílo. Lze tak platně uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude věc, která teprve vznikne, musí však být jisté, že skutečně vznikne a bude kupujícímu odevzdána. Jedná se o tzv. smlouvu o koupi věci budoucí. Od této smlouvy se liší tzv. koupě naděje, kdy se kupující zavazuje zaplatit kupní cenu přesto, že není jisté, zda předmět koupě vůbec vznikne, popřípadě v jakém množství a kvalitě. Musí však být jisto, že v případě, že předmět vznikne, bude odevzdán kupujícímu. Předmětem KS dle výše uvedeného může být například budoucí úroda. Tuto možnost zachovává i nový občanský zákoník viz § 2082.

S vymezením předmětu koupě souvisí součásti a příslušenství věci. Součástí věci je myšlena věc, která k věci hlavní podle její povahy náleží a nemůže být oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila.

Samostatně součást věci předmětem koupě být nemůže, neboť není ani samostatnou věcí v právním slova smyslu. Příkladem součásti věci může být sedlo jízdního kola. Naopak příslušenství věci předmětem kupní smlouvy být může. Oddělením příslušenství od věci hlavní se věc neznehodnotí. Rozhodující pro určení, zda se jedná o příslušenství nebo o samostatnou věc je pouze vůle vlastníka.

Nicméně, jak součást, tak zpravidla i příslušenství věci sledují právní osud věci hlavní, a bývají proto převáděny kupní smlouvou s věcí hlavní. Příslušenství věci je dobré zvyšně uvedeného důvodu v KS vždy přesně specifikovat vedle věci hlavní.

Za příslušenství věci se považují věci, které náleží vlastníkovu věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány. Příkladem příslušenství je pumpička a náhradní duše k jízdnímu kolu.

Součástí se převádějí i bez uvedení ve smlouvě, u příslušenství je pro platné převedení vlastnického práva vypsát jmenovitě o jaké konkrétní příslušenství se jedná.

Pro větší názornost správného vymezení předmětu koupě zde bude uveden příklad. Popis se bude samozřejmě lišit podle toho, o jakou věc se bude jednat.

Prodávající prodává ojetý motocykl. Prodej motorových vozidel je nejčastějším důvodem pro sepisování kupní smlouvy mezi fyzickými osobami nepodnikateli. Nejdůležitější údaje z hlediska jednoznačné identifikace předmětu motocyklu jsou: tovární značka a typ, barva a výrobní číslo karosérie, rok výroby, registrační značka, číslo technického průkazu, číslo osvědčení o registraci vozidla a počet ujetých kilometrů.

Konkrétní příklad:

Honda CBR 125, barva černá, číslo karoserie (VIN) VF32AJKZE4523534, rok výroby 2005, registrační značka vozidla 3C1 6544, číslo technického průkazu UC 275235, číslo osvědčení o registraci vozidla UBC 845321, počet ujetých kilometrů dle tachometru 25 361.

Předmětem kupní smlouvy je též toto příslušenství věci: náhradní pneumatiky Michelin 2 kusy (na přední a zadní kolo).

Shrneme-li tuto část rozboru, zákony jednoznačně neurčují, jakým způsobem má být předmět koupě určen. Proto se doporučuje vymežit předmět koupě co možná nejdetailněji, včetně jeho vlastností, kvalit, popř. i balení apod. V případě obchodní kupní smlouvy lze doporučit i uvedení toho, k jakému účelu bude zboží určeno, aby bylo patrné, zda bude pro daný účel zboží vhodné. Kupující takového zboží totiž může vyžadovat, aby splňovalo například nároky norem ČSN či norem hygienických.

II.

Předmět smlouvy

1. *Prodávající se touto smlouvou zavazuje předmět koupě kupujícímu odevzdat.*
2. *Kupující se touto smlouvou zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit za něj kupní cenu sjednanou v článku IV. této smlouvy.*

8.4 Předmět smlouvy

V tomto ustanovení je zahrnuta jedna z podstatných náležitostí KS, tedy prohlášení smluvních stran. V názvu je ovšem zavádějícím způsobem použit termín předmět smlouvy. Předmětem závazkových právních vztahů mohou být pouze věci, práva a i jiné majetkové hodnoty. Prohlášení smluvních stran je obligatorní součástí kupní smlouvy, nicméně jsou jejím obsahem, nikoliv předmětem. Tento bod smlouvy se navrhuje pojmenovat buďto jako obsah smlouvy, popřípadě pojmenovat celý příslušný bod slovním spojením: prohlášení smluvních stran.

Projev vůle prodávajícího věc odevzdat a projev vůle kupujícího věc převzít a zaplatit kupní cenu musí být součástí KS vždy. Právě takové projevy charakterizují KS a zároveň ji tak odlišují od jiných smluvních typů. Skutečnost, že převod vlastnického práva se děje za úplatu, odlišuje kupní smlouvu od smlouvy darovací.

Z projevu vůle osob uzavírajících KS musí být zřetelná vůle převést vlastnické právo k předmětu koupě z prodávajícího na kupujícího. Současně s převodem práva vzniká prodávajícímu povinnost kupujícímu věc odevzdat. Místo a doba odevzdání věci bude předmětem následujících ustanovení kupní smlouvy. Nicméně ve vzorové KS chybí výslovný závazek prodávajícího převést vlastnické právo k prodávané věci. Z tohoto důvodu se navrhuje do bodu 1 doplnit formulaci: "*Prodávající se zavazuje převést na kupujícího vlastnické právo k prodávané věci.*" U kupní smlouvy je absence tohoto prohlášení v praxi častým nedostatkem.

S povinností prodávajícího v případě obchodní kupní smlouvy dodat zboží úzce souvisí povinnost předat doklady, které se ke zboží vztahují. ObchZ zároveň nepracuje s termínem odevzdat, ale s termínem dodat předmět koupě. Odlišnost mezi oběma současnými právními úpravami je tak pouze terminologická.

Nový občanský zákoník tuto terminologii sjednocuje, v KS uzavřených od 1. 1. 2014 se bude používat vždy termín odevzdat. Ustanovení § 2087 nového občanského zákoníku zahrnuje do povinností prodávajícího též dodat i doklady vztahující se k věci. Z každého zákoníku, tak přebírá něco.

Společným znakem pro všechny tři posuzované zákoníky je rovněž prohlášení kupujícího, že se zavazuje prodávajícímu zaplatit kupní cenu.

Pro větší názornost výše rozvedené problematiky, která je považována za samotnou podstatu kupní smlouvy, je vhodné ještě jednou shrnout získané poznatky. Především se hodí připomenout rozdílnost mezi obsahem a předmětem smlouvy, neboť chybně použitá terminologie je jednak matoucí a současně vzbuzuje pochybnost o právní kvalifikaci autora smlouvy. Obsahem smlouvy je vymezení vzájemných práv a povinností smluvních stran. Předmětem závazkových právních vztahů jsou pak věci, práva a jiné majetkové hodnoty. Jak obsahu, tak předmětu je třeba věnovat patřičnou pozornost a to i s ohledem na budoucnost. Praxe však ukazuje to, že se tak často neděje.

III.

Termín a místo odevzdání a převzetí předmětu koupě, přechod vlastnického práva

- 1. Prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě bezprostředně po podpisu této smlouvy.*
- 2. Vlastnické právo k předmětu koupě kupující nabývá jeho převzetím.*

8.5 Termín a místo odevzdání a převzetí předmětu koupě, přechod vlastnického práva

Toto ustanovení upřesňuje místo a datum předání předmětu koupě a termín a způsob převodu vlastnického práva. Prohlášení zde uvedená jsou pouze upřesňující, nicméně nejsou nezbytná. Skutečnost, že k převodu vlastnického práva dochází okamžikem převzetí věci kupujícím, vyplývá přímo ze zákona. Toto platí bezvýhradně u věcí movitých, u nemovitostí dochází k převodu vlastnického práva zpravidla vkladem do

katastru nemovitostí. Pouze u drobných staveb, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, se nabývá vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy. Když není ve smlouvě stanoveno jinak, k odevzdání věci dochází bez zbytečného odkladu.

Ve vzorové kupní smlouvě je terminologicky nepřesně použito pojmu přechod vlastnického práva. Pro KS coby právní úkon charakterizovaný shodným projevem vůle smluvních stran se použije termínu převod vlastnického práva. Dělicím kritériem pro toto terminologické členění je právě projev vůle.

Smluvní strany si mohou dle okolností daného případu dohodnout různé způsoby předání věci a i okamžik převodu vlastnického práva. Jednotlivé způsoby zde budou následně rozebrány.

K odevzdání předmětu koupě dochází bezprostředně po podpisu smlouvy nejčastěji. Avšak k odevzdání předmětu koupě může dojít i před podpisem. Je tedy možné, že kupující má v době podpisu smlouvy již věc ve svém držení. Může se tak dít například na základě nájemního vztahu. K odevzdání předmětu koupě může dojít i po podpisu smlouvy. Příkladem takového způsobu odevzdání předmětu koupě je nákup věci, kdy se prodávající zaváže věc kupujícímu doručit na místo určení, k tomuto doručení dojde až po samotném podpisu smlouvy.

S tímto souvisí možnost smluvních stran sjednat si místo plnění odchylně od místa podpisu smlouvy. Zákon blíže neupravuje dobu ani místo zaplacení kupní ceny, rozhoduje tedy ujednání smluvních stran.

ObchZ oproti ObčZ blíže specifikuje náležitosti místa dodání zboží, opět platí, že zákon se použije, není-li ve smlouvě dohodnuto jinak, blíže viz § 412 ObchZ.

Nesplývá-li okamžik podpisu smlouvy s okamžikem odevzdání věci a převodu vlastnického práva, doporučuje se vždy přesně stanovit smluvně tyto termíny včetně místa plnění.

Odstavec 2 se týká vlastnického práva a jeho nabytí kupujícím.

Vlastnické právo se nabývá převzetím věci nejčastěji. Taktéž podle ObchZ kupující nabývá vlastnické právo, jakmile mu zboží bylo předáno. Avšak může dojít k nabytí vlastnictví jindy, dokonce i před samotným převzetím předmětu koupě.

Typickým příkladem pozdějšího nabytí vlastnického práva je tzv. výhrada vlastnictví, která nelze sjednat pouze u nemovitosti, zde dochází k převodu vlastnického práva vždy vkladem do katastru nemovitostí.

Výhrada vlastnictví musí být dohodnuta písemně a může se týkat jakékoli movité věci, touto výhradou strany projevují vůli, aby vlastnické právo k předmětu koupě přešlo na kupujícího až okamžikem zaplacení kupní ceny.

Stávající koncepci zachovává i nová právní úprava. Ustanovení § 2132 nového občanského zákoníku stanoví, že vyhradí-li 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.

S převzetím předmětu koupě a převodem vlastnického práva úzce souvisí i přechod nebezpečí škody na věci, v případě obchodní kupní smlouvy jde o přechod nebezpečí škody na zboží, které na kupujícího přechází v době, kdy převezme zboží od prodávajícího (§ 455 ObchZ).

ObčZ v § 590 říká to, že není-li dohodnuto jinak, přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě, včetně užitků, současně s nabytím vlastnictví. Jestliže však nabude kupující vlastnické právo dříve, než dojde k odevzdání předmětu koupě, má prodávající až do odevzdání práva a povinnosti schovatele. Nový občanský zákoník toto ustanovení přejímá v § 2082 odst. 1, pouze zde nehovoří o nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilém zhoršení předmětu koupě, ale o nebezpečí škody na věci.

Na konci tohoto dílčího rozboru vzorové kupní smlouvy je jistě dobré zmínit význam tzv. nepodstatných náležitostí, místa odevzdání a převzetí předmětu koupě. V souvislosti s určením místa plnění mohou nastat problémy tehdy, pokud kupující nepřeveze předmět koupě ihned při uzavření KS. Prodávající po dohodě s kupujícím může toto zboží vlastní nebo sjednanou dopravou dodat na adresu, uvedenou kupujícím. V dané souvislosti je třeba si uvědomit, že sjednanou adresou je obec, ulice nebo jinak určené místo a příslušné popisné, popř. orientační číslo na domě, provozovně apod.

Zákazník proto nesmí být překvapen, když zakoupené zboží je složeno např. na chodník před domem na uvedené adrese. Pokud by chtěl, aby zboží, které je předmětem kupní smlouvy, bylo dodáno až přímo do bytu nebo jiného prostoru, musí počítat s tím,

že místo plnění musí být takto výslovně v kupní smlouvě sjednáno, a současně počítat s tím, že tato služba bude zpoplatněna. [8, s. 164]

IV.

Cena a způsob úhrady

1. *Kupní cena byla dle dohody prodávajícího a kupujícího stanovena ve výši,- Kč (slovy korun českých).*
2. *Prodávající tímto potvrzuje, že kupní cena byla zaplacená v hotovosti při podpisu této smlouvy.*

8.6 Cena a způsob úhrady

Vedle vymezení předmětu koupě je stanovení kupní ceny další neopominutelnou součástí kupní smlouvy. Stanovení kupní ceny je jedním z pojmových znaků KS, neboť KS je ze zákona úplatná. Ve vzoru, se kterým se zde pracuje, je kupní cena stanovena dostačujícím způsobem. A to pevně stanovenou částkou, nicméně existují i jiné způsoby stanovení kupní ceny, o kterých je potřeba se zde zmínit.

Jiným podobným způsobem, který se vyskytuje převážně v obchodním styku, je tzv. jednotkové stanovení kupní ceny, kdy není stanovena cena celková, ale pouze cena za jednotku. Za jednotku zboží můžeme považovat například kus, kilogram, metr apod. Vymezení jednotek musí být avšak určité a nesporné. Za tohoto předpokladu může být využito odkazu na ceník, který musí být platný v době uzavření smlouvy.

Dalším možným způsobem, který nezpůsobí neplatnost KS je stanovení kupní ceny odkazem na údaje nebo na postup podle kterých lze konkrétní výši kupní ceny určit později, např. v době dodání zboží nebo splatnosti. Mechanismus určení ceny musí být stanoven dostatečně určitě, aby bylo možné cenu zjistit bez důvodných pochybností, podle předem dohodnutých ukazatelů, a aby byl výpočet kontrolovatelný. Ve specifických případech tj. zejména v případě zboží s regulovanými cenami postačí uvést, že kupující zaplatí cenu úřední.

Obecně závaznými předpisy, které regulují smluvní volnost stran ohledně kupní ceny, jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. [13]

Při stanovení kupní ceny lze využít i cenové arbitráže, kdy je dohodnuto, že cena bude určena třetí osobou.

K neplatnosti smlouvy podle ObčZ dojde tehdy, pokud bude cena příliš nízká, jinými slovy by se přičila dobrým mravům. Avšak ObchZ předpokládá profesionalitu obchodníků, proto se ustanovení o neplatnosti smlouvy z důvodu rozporu s dobrými mravy nepoužije.

ObchZ stanovení kupní ceny nezahrnuje mezi podstatné náležitosti. To je další z významných rozdílů mezi úpravou KS v obchodím a občanském zákoníku. Podmínkou platnosti KS je za předpokladu nestanovení kupní ceny pouze závazek kupujícího kupní cenu zaplatit. Z jednání o uzavření smlouvy musí tak vyplývat vůle stran uzavřít KS i bez určení kupní ceny, viz § 409 odst. 2 ObchZ. S odkazem na § 270 ObchZ je tedy možné, že si smluvní cenu kupní strany sjednají až následně. Sjednání kupní ceny je tak odkládací podmínkou účinnosti KS.

„Prodávající pak může požadovat zaplacení kupní ceny, za kterou se prodávalo obvykle takové nebo srovnatelné zboží v době uzavření smlouvy za smluvních podmínek obdobných obsahu dané smlouvy.“ [11, s. 132]

Podle § 2080 nového občanského zákoníku je kupní cena ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení. A odst. 2 § 2085 tohoto zákona dodává, že mají-li smluvní strany KS vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, platí za ujednanou kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává.

Kupní cena tedy nebude od 1. 1. 2014 podstatnou náležitostí žádné KS. S novou právní úpravou kupní ceny autorka nesouhlasí. Dle jejího názoru by kupní cena měla být podstatnou náležitostí každé KS. Proto by de lege ferenda navrhovala uzákonění kupní ceny jako podstatné náležitosti.

Odstavec 2 pojednává o způsobu úhrady kupní ceny.

Ve vzoru dochází k úhradě kupní ceny ihned při podpisu kupní smlouvy. V tomto případě se jedná o koupi tzv. z ruky do ruky. Tento postup předpokládá platbu v

hotovosti. Způsob úhrady kupní ceny se vždy odvíjí od předmětu smlouvy. Zaplacení kupní ceny v hotovosti bude přicházet v úvahu zejména při nižších částkách a v případě neobchodních smluv a nepravidelně vzájemně jednajících smluvních stran.

Počet kupních smluv, při kterých dochází k zaplacení peněz bezprostředně před, resp. ihned po podpisu smlouvy, dlouhodobě klesá. Důvodem je mimo jiné vedle neochoty smluvních stran disponovat s vyšší hotovostí skutečnost, že hotově je možno platit jen do částky EUR 15 000,- (což je k 1. 2. 2013 cca 375 000,- Kč). Překročí-li výše kupní ceny tento limit, je v zásadě nutné provést platbu bezhotovostně, viz zákon č. 245/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti.

Cena může být zaplacena jednorázově či ve splátkách. Splátky mohou být například rovnoměrné, první splátka může být zaplacena při převzetí předmětu koupě a druhá ve stejné výši do určitého dne od převzetí předmětu koupě. Pokud byl sjednán způsob placení na splátky, je vhodné, aby se prodávající dostatečně zajistil proti prodlení dlužníka, popř. proti nezaplacení zbytku kupní ceny. To lze učinit různými formami zajišťovacích prostředků, například formou ručitelského závazku nebo formou výhrady vlastnictví, při němž prodávající kupujícímu předmět koupě sice odevzdá, aby jej kupující mohl užívat, ale vlastnický titul přejde na kupujícího teprve zaplacením poslední splátky. Vzhledem k tomu, že kupující již předmět koupě má ve svém držení a užívá jej, nese riziko nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení nebo poškození věci od okamžiku, kdy mu byl předmět koupě odevzdán a kdy jej převzal. Výhrada vlastnictví musí být dohodnuta písemně, viz § 601 ObčZ a příslušná část této práce. [15, s. 149]

Stejně tak jako může dojít k úhradě ceny v době pozdější, může být v kupní smlouvě smluvními stranami vymíněna úhrada kupní ceny předem. Úhrada předem je odborně nazývaná jako tzv. prenumerační koupě. [12, s. 159]

V případě, že dohodnutá kupní cena není včas zaplacena, je dán zákonný důvod pro odstoupení od smlouvy. Není-li splatnost ve smlouvě určena, vyplývá přímo ze zákona povinnost plnit bez zbytečného odkladu.

Výše uvedené způsoby úhrady jsou aplikovatelné i v obchodní kupní smlouvě a kupní smlouvě uzavírané od 1. 1. 2014.

Více než samotná cena může být způsob její úhrady mezi smluvními stranami častou otázkou k diskuzi. Pokud budeme v postavení prodávajícího, je logické, že úhradu budeme požadovat co nejdříve. Naopak budeme-li v pozici kupujícího, platbu se budeme snažit co nejvíce oddálit. Na tomto místě je vždy potřeba zvážit okolnosti daného vztahu, zejména zohlednit postavení pro vyjednávání a reálné možnosti smluvních stran a na základě toho nalézt vhodný kompromis. Otázka řádné platební morálky není předmětem zkoumání v této bakalářské práci, nicméně s odkazem na zásadu *pacta sunt servanda* lze jen doporučit, aby bylo plněno ve smluvně sjednaném termínu.

V.

Odpovědnost za vady

1. ***Prodávající prohlašuje, že předmět koupě byl vyroben v roce a od té doby byl plně používán, čemuž odpovídá i stupeň jeho opotřebení. Kupující toto bere na vědomí.***
2. ***Prodávající výslovně upozorňuje na následující vady předmětu koupě:***
 -
 -
 -
3. ***Prodávající prohlašuje, že předmět koupě nemá žádné právní vady.***
4. ***Vyjde-li dodatečně najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající rozsahu a povaze vady. Jde-li o vadu, která činí předmět koupě neupotřebitelným, má kupující právo od smlouvy odstoupit.***
5. ***Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu koupě, jakož i vadami uvedenými v odstavci 2 tohoto článku smlouvy.***

8.7 Odpovědnost za vady

Ustanovení V. se zabývá otázkou odpovědnosti za vady.

První a druhý bod se budou nacházet v takové kupní smlouvě, jejímž předmětem bude věc již použitá. V bodu prvním prodávající totiž uvádí, ve kterém roce byl předmět vyroben a zároveň, že byl předmět od této doby plně používán. Opotřebení věci by však nemělo bránit jejímu obvyklému užívání, pro něž je určena. Bod č. 1 by šel modifikovat různými způsoby, například pokud bychom nevěděli přesný rok výroby, mohl by prodávající pouze uvést, od jaké doby má předmět koupě ve vlastnictví on. Nicméně toto sdělení je již obsaženo v ustanovení úvodním. Zároveň větu: „*Kupující toto bere na vědomí*“ by bylo možno pro nadbytečnost odstranit, neboť obsahově totožná věta je vyslovena v odstavci 5.

Bod druhý je vymezen pro konkrétní výčet vad, na které prodávající výslovně upozorňuje. Je nezbytně nutné vady specifikovat určitě, pouze obecné upozornění se může jevit jako nedostačující, prodávající by tak nemusel být zbaven odpovědnosti za vady. Přesné vymezení známých vad tak představuje především ochranu prodávajícího před odpovědností. Pokud bude předmětem KS věc nová, bude i tento odstavec vynechán.

Pro upozornění na vady není požadována předepsaná forma, nicméně se doporučuje na vady upozornit v samotné kupní smlouvě, tak jako tomu je zde. Za právní úkon se nebude pouze považovat pouhé ukázání vad na věci.

V odstavci 3 prodávající prohlašuje, že předmět nemá žádné právní vady. Ve skutečnosti existují ale i vady faktické, které jsou v tomto vzoru opomenuty. Nicméně jsou stejně důležité, protože povinnost prodávajícího se vztahuje jak na vady faktické, tak vady právní. Rovněž můžeme rozlišovat vady zjevné a vady skryté, za které rovněž prodávající odpovídá. Z tohoto důvodu se doporučuje větu rozšířit následovně: *Prodávající prohlašuje, že předmět koupě nemá žádné právní ani jiné vady, vyjma vad uvedených v přechozím odstavci.*

Faktickou vadou je vada spočívající v jakosti, deklarovaných vlastnostech a množství. O faktickou vadu se nejedná v případě běžného opotřebení.

Právní vadou je právo třetí osoby, které vázne na předmětu koupě a omezuje vlastníka ve volném nakládání. Pod právní vadou si lze představit například předkupní právo.

Odstavec 4 doslovně cituje ObčZ § 597 odst. 1. Protože toto ujednání vyplývá ze zákona samotného, mohlo by být z textu KS vypuštěno. Ale s ohledem na informovanost obou smluvních stran není jeho zahrnutí na škodu.

Prohlášení kupujícího v bodě 5 uzavírá celé ustanovení o odpovědnosti za vady. Toto prohlášení se považuje za místné.

I zde narážíme na určité niance v právní úpravě. V každém případě je však povinností prodávajícího upozornit kupujícího na vady, o kterých při sjednávání KS věděl.

ObčZ zde opět projevuje snahu ochránit spotřebitele - kupujícího jako slabší smluvní stranu vůči prodávajícímu. Celá odpovědnost je totiž přesunuta na prodávajícího. Prodávající nenese odpovědnost pouze za ty vady, které v době prohlídky kupujícím byly na předmětu koupě zjevné. ObčZ zároveň upravuje odpovědnost za vady na několika úrovních, přičemž pro nás jsou stěžejní speciální ustanovení o odpovědnosti za vady pro kupní smlouvu a to v § 596 až § 600.

V případech jakékoli faktické vady má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady a to v případě, pokud si předmět koupě chce ponechat. Zároveň půjde-li o vadu odstranitelnou, má kupující právo se domáhat jejího odstranění. V opačném případě, bude-li se jednat o vadu neodstranitelnou má právo i na samotné odstoupení od KS. Právo na odstoupení od smlouvy bude mít kupující i v takovém případě, když byl prodávajícím ujištěn, že předmět koupě má určité vlastnosti a to zejména vlastnosti vymíněné kupujícím nebo, že vady nemá žádné, a toto ujištění se následně ukáže jako nepravdivé.

V případě neobchodní KS musí kupující vady uplatnit bez zbytečného odkladu, nejpozději do šesti měsíců, jde-li o vady krmiv, do tří týdnů a jde-li o vady zvířat, do šesti neděl po převzetí věci, tímto se ze strany kupujícího bude jednat o jednostranný právní úkon.

Zvláštní úprava odpovědnosti za vady u věcí prodávaných v obchodě se vztahuje na všechny případy, kdy kupující nakupuje spotřební věci pro svoji osobní spotřebu v obchodě. Záruční doba při prodeji spotřebního zboží činí 24 měsíců, u použitého zboží ji lze zkrátit až na 12 měsíců, při prodeji potravinářské zboží činí pouze osm dní, přičemž může být zkrácena či prodloužena. Záruční doba může být poskytnuta i nad rámec zákona, avšak nikdy nesmí být kratší. Na internetový prodej se vztahují stejné

záruční doby. Mimo realizace odpovědnosti za vady uvedené výše, má kupující právo též na úhradu nutných nákladů, které mu vznikly v souvislosti s uplatněním práv z odpovědnosti za vady. Nicméně se ve většině případů jedná o náklady minimální a obtížně prokazatelné, navíc prodejci na jejich úhradu zpravidla dobrovolně nepřistoupí.

Samotné reklamační řízení upravuje zákon o ochraně spotřebitele, viz § 19. Rozhodnutí o reklamaci se provádí ihned, pouze ve složitějších případech do 3 dnů. Vyřízení reklamace pak trvá maximálně 30 dnů. Reklamovat nemusíme pouze tam, kde jsme předmět koupě zakoupili, ale i v jakékoli jiné provozovně prodávajícího, popřípadě i v sídle nebo místě jeho podnikání.

Podle ObchZ neručí prodejce ze zákona objektivně za vady zboží kupujícímu tak, jako je tomu u KS uzavíraných dle ObčZ. Je zde kladen důraz na profesionalitu kupujícího, pokud jde o vlastnosti prodávajícího zboží v době uzavření smlouvy. Podle § 424 ObchZ totiž prodávající neodpovídá za vady zboží, o kterých kupující v době uzavření smlouvy věděl nebo s přihlédnutím k okolnostem, za nichž byla smlouva uzavřena, vědět musel, ledaže se vady týkají vlastností zboží, které zboží mělo mít podle smlouvy. Proávající objektivně odpovídá jen za ty vady zboží, které existují v době přechodu nebezpečí škody na zboží na kupujícího. Za pozdější vady by prodávající odpovídal jen tehdy, když by byly vady způsobeny porušením jeho smluvní povinnosti.

Obchodní zákoník pak rozlišuje mezi podstatným a nepodstatným porušením smlouvy, na tomto základě se pak rozhoduje o nárocích z vad zboží.

Pokud bude smlouva porušena podstatným způsobem, zákon připouští celkem 6 nároků, jmenovitě může kupující požadovat snížení kupní ceny, odstoupit od smlouvy, dodání náhradního zboží, dodání chybějícího zboží, bezplatné odstranění vad nebo odstranění právních vad.

U nepodstatného porušení povinností lze požadovat pouze poskytnutí slevy z kupní ceny, dodání chybějícího zboží, nebo bezplatné odstranění vad. Kupující si dle vlastního uvážení v zásadě vybere pouze jediný nárok.

Nevýhodné postavení kupujícího lze překonat dohodou či jednostranným stanovením záruky za zboží. ObchZ ovšem vůbec nezná záruční lhůtu, ale pouze lhůtu, do které může kupující vady reklamovat. Tato lhůta běžně činí dva roky od dodání zboží a může být dohodnuta smluvními stranami či jednostranně prodávajícím a to i údaji na samotném obalu zboží. Podstatný rozdíl mezi zárukou a odpovědností za vady je tedy

v tom, že záruka kryje i ty případné vady zboží, které se vyskytnou i po přechodu nebezpečí škody na věci na kupujícího.

Nový občanský zákoník v zásadě přejímá koncepci odpovědnosti za vady z ObchZ. Nároky z vadného plnění jsou uvedeny v § 2106, ve kterém obdobně s ObchZ rozlišuje mezi podstatným a nepodstatným porušením smlouvy. Nicméně nový občanský zákoník klade vyšší nároky na kupujícího v tom smyslu, že jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy, nemá práva z vadného plnění.

Závěrem této části je vhodné shrnout, že právo na přiměřenou slevu z kupní ceny je základním nárokem z vad věci. Dále je dobré spotřebitele upozornit na existenci možnosti odstoupení od smlouvy bez udání důvodů a bez jakékoli sankce, což ovšem platí pouze ve dvou případech.

1) Byla-li smlouva uzavřena v rámci internetového prodeje, lze od ní do 14 dnů od převzetí plnění odstoupit. Při tomto odstoupení od smlouvy není nutné udání důvodu, přičemž zákonodárce tím do jisté míry kompenzuje skutečnost, že spotřebitel neměl možnost si zboží prohlédnout a vyzkoušet před samotnou koupí. Odstoupení od KS je za těchto okolností možné i v případě, že zboží nemá žádnou vadu a zcela se shoduje s platně uzavřenou smlouvou. Neposkytne-li dodavatel náležitě informace, pak se lhůta pro odstoupení od smlouvy prodlužuje na 3 měsíce.

2) Uzavřeme-li smlouvu mimo obvyklé prostory prodejce, můžeme od KS odstoupit rovněž do 14 dnů. Toto zákonné ustanovení jednoznačně směřuje proti nechvalně proslulým předváděcím akcím a především proti nevybíravým praktikám, které prodejci uplatňují při uzavírání smluv. Je všeobecně známou skutečností, že cílovou skupinou předváděcích akcí jsou především senioři. Ve vztahu ke kupní smlouvě je stěžejní právě ta informace, že od takto uzavřené smlouvy lze do 14 dnů odstoupit bez udání důvodu. Ještě se hodí dodat, že odstoupení od smlouvy zde představuje využití zákonného práva, a tudíž s tímto odstoupením nemůže být spojena žádná sankce. Dokonce i případné ujednání o smluvní pokutě je proto absolutně neplatné.

Výše popsané tzv. virtuální nákupy a nákupy mimo obvyklé prostory podnikatele jsou upraveny ObčZ v § 52 a násl. Při běžném nákupu v kamenném obchodě možnost vrácení zboží zpravidla nemáme, a pokud ano, jedná se pouze o dobrou vůli prodávajícího, typicky se jedná o nevhodné vánoční dárky.

Možnost odstoupení od smlouvy bez udání důvodů ve dvou výše uvedených případech nadále zachovává i nový občanský zákoník, viz § 1829.

Problematika odpovědnosti z vad věci a dovolání se práv z ní vyplývajících je natolik obsáhlá, že není prostor se jí více zabývat v rámci této bakalářské práce. Navzdory pouze stručnému zhodnocení výše popsané problematiky je autorka přesvědčena, že její podstata zde byla zachycena.

Nepochybně je vždy lepší, pokud na vymáhání nároků z odpovědnosti vad věci vůbec nedojde. Nicméně praxe ukazuje, že tomu vždycky tak není. Nezbyvá než doporučit kupovat pouze kvalitní zboží od důvěryhodných prodejců.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.*
- 2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.*
- 3. Smlouva byla vypracována ve ... vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží ... stejnopisy.*
- 4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.*

8.8 Závěrečná ustanovení

V odstavci 1 je uvedeno, že práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími. Toto sdělení zde uvedené lze považovat za nadbytečné, jelikož jeho obsah vyplývá přímo ze zákona. Zákon se subsidiárně použije vždy, nevyplývá-li ze smlouvy něco jiného. Tato zásada bude platit též u ObchZ a nového občanského zákoníku.

Odstavec 2 hovoří o změnách a doplňcích ke smlouvě, které lze činit pouze po dohodě smluvních stran a to písemnou formou. ObchZ s odkazem na obchodní zvyklosti umožňuje dodatečně změnit písemnou KS i jinou formou než písemnou. Nový

občanský zákoník se přiklání na stranu zákoníku obchodního. Ustanovení § 564 nového občanského zákoníku totiž říká, že obsah právního jednání lze změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevyklučuje. To se jeví jako nevhodné, proto lze de lege ferenda doporučit uzákonění povinnosti provádět změny a dodatky shodnou formou jako ve stávajícím ObčZ.

Odstavec 3 konstatuje počet vyhotovení kupní smlouvy. Počet vyhotovení odpovídá potřebám a požadavkům smluvních stran, popř. zohledňuje požadavky příslušných dotčených orgánů. Minimálním počtem vyhotovení jsou dva výtisky.

Odstavec 4 shrnuje, že k podpisu smlouvy byly splněny zákonné náležitosti projevu vůle. Nicméně lze si stěží představit, že strana, která je v tísní a současně podepisuje smlouvu za nápadně nevýhodných podmínek, popř. jedná v omylu, by právě kvůli tomuto ustanovení kupní smlouvu neuzavřela. Při případném soudním přezkumu nebude zcela jistě na toto ustanovení brán zřetel. Odstavec 4 se tedy jeví jako nadbytečný, nicméně je zvykem ho na závěr smluv uvádět.

Obsah závěrečných ustanovení ve vzorové kupní smlouvě se považuje za dostatečný. Přesněji řečeno, podobná prohlášení se obvykle citují v každé podobné smlouvě, ačkoliv jejich skutečný význam na vznik právního vztahu a závazky z něho vyplývající je zanedbatelný - s výjimkou odstavce 2, zvláště pak po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Nejedná se o podstatné náležitosti smlouvy, nicméně jedná se o prohlášení pravidelně se ve smlouvách opakující. Snad se lze domnívat, že právě tato prohlášení dodávají laické veřejnosti pocit vážnosti a odpovědnosti při tvorbě písemných smluv. I z tohoto důvodu se rozhodně doporučuje podobná prohlášení na závěr každé KS zahrnout. Nicméně je však vhodné doplnit, že jejich význam není dobré přeceňovat.

V dne

V dne

.....

prodávající

.....

kupující

8.9 Místo, datum a podpis

Místo ani datum sepsání smlouvy nepatří do podstatných náležitostí KS, nicméně jejich uvádění je zvykem. Proto i autorka této bakalářské práce doporučuje místo i datum ve smlouvě vždy uvádět. Především při neuvedení data sepsání smlouvy, může dojít k pochybnostem a namítání neplatnosti smlouvy z důvodu její neurčitosti.

Vlastnoruční podpisy účastníků zpravidla nemusejí být úředně ověřeny. Nacházet se budou pod místem a datem v místě k tomu určenému. Místa a data podpisů smlouvy jednotlivými smluvními stranami se mohou lišit. Rozhodným okamžikem, kdy smlouva nabývá platnosti a zpravidla též i účinnosti, je okamžik, kdy je KS podepsána druhou smluvní stranou, respektive při mnohosti subjektů poslední zúčastněnou osobou.

Pokud bude smluvní stranou FO, její jméno a příjmení bude zpravidla uvedeno čitelně pod vlastnoruční podpis a zároveň nad označení smluvní strany. Pokud bude smluvní stranou PO, uvede firmu a jméno osoby, která jedná jejím jménem. V případě PO se zpravidla použije otisk razítka.

Pro názornost bude uveden konkrétní příklad:

V Českých Budějovicích dne 1. 1. 2013

V Třeboni dne 8. 1. 2013

.....

United, s. r. o. jednající

Miroslavou Ševčíkovou

prodávající

.....

Jiří Pospíšil

kupující

I když jsou podpisy až na konci samotné smlouvy, neznamená to, že jsou nejméně důležité. Právě naopak, aktem podpisu smlouva vlastně vzniká. Opomenutím smlouvu podepsat, vznikne smlouva pouze méně formální, patrně ústní či konkludentní. To samo

o sobě zpravidla nezpůsobí neplatnost smlouvy, nicméně případná vymahatelnost nároků ze smlouvy vyplývajících se stává značně obtížnější.

Podle ustanovení § 40 odst. 1 ObčZ platí, že nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, je neplatný. Toto ustanovení se typicky uplatní při převodu nemovitosti.

Zároveň působí nepatříčně, aby se podpisy nacházely na samostatné straně KS, na které nebude kromě podpisů a útržku posledního odstavce smlouvy nic jiného, tím spíše nebude-li svazek papírů tvořících smlouvu spojen nerozpojitelným způsobem (spojen, zapečetěn přelepku s razítkem a podpisem). Z čistě praktického důvodu se proto doporučuje text smlouvy ideálně uspořádat tak, aby se i s podpisy vešel na jeden list papíru. A pokud to není možné, zformátovat text takovým způsobem, aby podpisy byly vždy v dolní polovině stránky.

8.10 Vedlejší ustanovení

Jelikož se jedná o smlouvu vzorovou, obsahuje pouze základní náležitosti. Vedle těchto náležitostí do ní lze zahrnout různá vedlejší ustanovení, která ve skutečnosti je možno sjednat. Nicméně se považuje za nezbytné se o některých z nich alespoň krátce zmínit. S ohledem na dispozitivní charakter právní úpravy KS, jak v ObčZ, tak v ObchZ a současně i v novém obchodním zákoníku, lze sjednat jakékoliv vedlejší ustanovení bez ohledu na to, jaká právní úprava je použita.

Občanský zákoník jmenovitě upravuje předkupní právo a právo zpětné koupě.

Předkupní právo říká, že chtěl-li by kupující věc opět prodat, je povinen ji nejdříve nabídnout k prodeji zpět prodávajícímu. Výše ceny by se však určila až při následném prodeji, nikoli už při uzavření KS, ve které by bylo předkupní právo zakotveno.

Právo zpětné koupě opravňuje prodávajícího do určité doby požadovat vrácení prodané věci zpět do svého vlastnictví, zaplatí-li sjednanou cenu. Tento institut musí být sjednán vždy písemně.

Obchodní zákoník konkrétně upravuje koupi na zkoušku, kterou však můžeme aplikovat i do neobchodní KS. Koupě na zkoušku vzniká uzavřením kupní smlouvy s podmínkou, že kupující do uplynutí zkušební doby, která činí tři měsíce od uzavření KS zboží schválí. V KS může být stanovena i jiná zkušební doba. Koupě na zkoušku posiluje právní jistotu kupujícího.

Mimo pojmenované vedlejší ujednání se v praxi ustálily zejména tyto další typy.

Výhrada zpětného prodeje, která opravňuje kupujícího koupěnou věc prodat zpět prodávajícímu a výhrada lepšího kupce, jejíž podstatou je možnost prodávajícího uzavřít v dohodnuté lhůtě jinou KS se třetí osobou, která nabízí lepší podmínky, zejména platební, než původní kupující. Uzavřením KS s lepším kupcem se ruší původní kupní smlouva. [14, s. 368]

Nový občanský zákoník z výše popsaných vedlejších ujednání konkrétně vyjmenovává výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, předkupní právo, koupi na zkoušku a výhradu lepšího kupce, viz § 2135 a následující. V případě koupi na zkoušku dochází ke změně v délce zkušební lhůty, která nově činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. U výhrady lepšího kupce jsou zavedeny lhůty stejné. V ostatních ustanoveních k takto zásadním rozdílům nedochází, jejich podstata zůstává zachována.

Veškeré výhrady či podmínky v každém případě zanikají nejpozději do jednoho roku od účinnosti kupní smlouvy.

Pokud by se smluvní strany na některém z těchto či jiném vedlejších ustanovení dohodly, do kupní smlouvy by se navrhovalo vložit ustanovení zcela nové s konkrétním názvem vedlejšího ujednání. Místo pro jeho vložení lze doporučit před ustanovení závěrečná.

Úplným závěrem rozboru vzorové kupní smlouvy lze už jen doporučit neváhat poradit se s odborníky a nešetřit na výdajích. Jak uvedl Jan Pavlok v desátém bodu jeho desatera: „Musíme mít stále na paměti, že naše znalosti a vědomosti mohou být limitované a že můžeme potkat někoho, kdo je chytřejší, zkušenější, vzdělanější nebo mazanější, než jsme my sami. Neváhejme proto včas vyhledat pomoc kvalifikovaných odborníků i za cenu určitých nákladů.“ [7, s. 7]

9 Závěr

Tématem této bakalářské práce byla kupní smlouva. Cílem bylo podat její ucelený popis, coby nejběžnějšího smluvního typu a současně všeho co s touto problematikou souvisí. Dílčím cílem pak bylo porovnat občanskoprávní a obchodněprávní úpravu kupní smlouvy a zároveň zohlednit nový občanský zákoník. Součástí zadání bylo rovněž popsání nejčastějších chyb a nedostatků objevujících se v kupních smlouvách a zaujmout vlastní stanovisko v podobě návrhů a doporučení.

Samotná práce je pak rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické. Nicméně z povahy věci je zjevné, že obě tyto části se vzájemně prolínají a celá práce tak tvoří jeden celek.

Zpracování práce si vyžádalo studium obsáhlého množství materiálu, přičemž pro lepší pochopení předmětné problematiky byly zapotřebí i konzultace s odborníky. Pro mě, jakožto studentku ekonomické fakulty se zaměřením na obchodní podnikání, bylo zpočátku obtížné pochopit vzájemné souvislosti a proniknout tak do dané problematiky. Nicméně postupem času jsem získala lepší přehled o právních předpisech, které upravují kupní smlouvu.

První část práce sumarizuje teoretické poznatky získané studiem jednotlivých dostupných materiálů. Úvodem je nastíněn krátký historický exkurz a dále jsou čtenáři seznámeni se základními zásadami soukromého práva. Teoretická část práce dále pokračuje představením nového občanského zákoníku. Od obecného popisu závazkověprávních vztahů se dostáváme k samotnému popisu kupní smlouvy. Již v této části narážíme na určité odchylky, odvíjející se od zvolené právní úpravy, kterou se kupní smlouva řídí. Součástí zadání této bakalářské práce bylo porovnání kupní smlouvy pro věc movitou a věc nemovitou. Toto porovnání je provedeno zejména v teoretické části práce, nicméně k praktickému rozboru byla zvolena pouze kupní smlouva pro věc movitou. Tuto volbu odůvodňuji tím, že se s koupí movité věci v reálném životě setkáváme častěji a dále pak lze předpokládat, že v případě prodeje nemovitosti vyhledá každý právní laik pomoc odborníka.

Těžištěm celé bakalářské práce je pak rozbor vzorové kupní smlouvy. Jako vzor posloužila nahodile vybraná kupní smlouva z volně přístupného zdroje. Znění této vzorové kupní smlouvy bylo zkonfrontováno s poznatky získanými předchozím

studiem, tak jak byly popsány v teoretické části práce. Jednotlivá ustanovení vzorové kupní smlouvy jsou doplněna vlastním komentářem, který zahrnuje návrhy a doporučení, včetně vlastních názorů *de lege ferenda*. Součástí komentáře jsou též upozornění na často se opakující chyby. Rovněž tato část práce reflektuje rozdílnost právní úpravy závazků podle občanského a obchodního zákoníku.

Ani při zpracování praktické části práce nebyl opomenut návrh nového občanského zákoníku, ačkoliv s ohledem na to, že doposud nenabyl účinnosti, lze jen stěží předpokládat jeho konkrétní praktické dopady na právní úpravu kupní smlouvy. Navzdory tomu, že s účinností nového občanského zákoníku vyvstane mnoho praktických otázek, lze jako jednoznačný přínos považovat skutečnost odstranění roztržičnosti právní úpravy soukromého práva mezi dva kodexy. V tuto chvíli můžeme konstatovat, že se nový občanský zákoník bude svou povahou spíše blížit k pojetí, které známe ze současného obchodního zákoníku.

V každém případě jsou všechny právní předpisy upravující tuto problematiku převážně dispozitivního charakteru a díky tomu je smluvním stranám ponechána dostatečná volnost. Ty si tak svůj vzájemný vztah mohou upravit, aby vyhovoval jejich potřebám a povaze kontraktu. Nelze proto v podstatě poskytnout žádná konkrétní doporučení, snad s výjimkou jednoho. A to co nejprecizněji vymezit podmínky ve smlouvě, aby se tak předešlo možným pochybnostem. I přesto se však domnívám, že by mé dílčí návrhy obsažené v této bakalářské práci mohly být pro čtenáře užitečnou pomůckou.

Úplným závěrem si dovoluji prohlásit, že pro mě, jakožto autorku, byla tato práce velkým přínosem, neboť studiem dostupných materiálů jsem si osvojila mnoho poznatků z oblasti práva. S ohledem na rozsah a přístupnou formu by mohla práce sloužit i jako návod pro nahodilé uzavírání kupních smluv laickou veřejností.

10 Summary

The topic of this thesis was the purchase contract. The goal was to give its complete description, as it's the most common type of contract, and to address everything that is related to this topic. The partial goal was to compare the civil and commercial legislation concerning the purchase agreement as well as taking into account the new Civil Code. One part of the assignment was also to describe the most common mistakes and deficiencies arising in the sales contracts and to take personal opinion in the form of suggestions and recommendations in order to avoid such deficiencies.

The thesis is divided into two parts, theoretical and practical. However, by definition it is clear that these two parts are interconnected and the whole work represents a complex text.

The first part summarizes the theoretical knowledge gained through the study of particular materials. First, it outlines a brief historical background and readers are introduced to the basic principles of private law. The theoretical part of the thesis continues with the introduction of the new Civil Code. From the general description of obligations we get to the actual description of the purchase contract.

The second part is practical. The focus of the analysis is placed on a sample purchase contract. The sample purchase contract was randomly selected from a freely accessible source. The text of this model purchase contract was compared with the knowledge gained in the previous theoretical study. Individual provisions of the sample purchase contract are supplemented by commentary, which includes suggestions and recommendations as well as personal opinions *de lege ferenda*.

On 1st January 2014 the new Civil Code will come into force. That will bring significant changes to the whole concept of private law. Despite the fact that the force of the new Civil Code will arise many practical issues, we can see its unique contribution in the fact that it eliminates the fragmented legislation of private law. At this point, we can say that the new Civil Code, by its nature rather leans towards the concept, which we know from the current Commercial Code.

Taking into account the extent and accessible form of the thesis, it could be used by public as a guide for concluding purchase contracts.

Keywords

Purchase contract, subject of purchase, purchase price, buyer, seller, ownership, law of obligations, civil code, new civil code, commercial code.

11 Přehled použité literatury

- [1] JANKŮ, Martin a kol. *Základy práva pro posluchače neprávnických fakult.* 4., přepracované a doplněné vydání, Praha: C. H. Beck, 2010, 521 s. Beckovy mezioborové učebnice. ISBN 978-80-7400-344-8.
- [2] BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva.* Praha: Panorama, 1981, 512 s. Pyramida – Encyklopedie. ISBN 11-053-81.
- [3] KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo.* Praha: Panorama, 1990, 476 s. ISBN 80-7038-134-5.
- [4] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné I.* Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 460 s. ISBN 978-80-7357-468-0.
- [5] FIALA, Josef a kol. *Občanské právo /I/.* Druhé upravené a doplněné vydání. Brno: Doplněk, 1993, 394 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 69. ISBN 80-85765-14-4.
- [6] BIČOVSKÝ, Jaroslav, HOLUB Milan. *Občanský zákoník Poznámkové vydání s judikaturou. Podle právního stavu k 1. 1. 1995.* 3. doplněné a aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 1994, 671 s. ISBN 80-85647-59-1.
- [7] PAVLOK, Jan. *Otázky a odpovědi č. 3 nejen pro ředitele a vedoucí pracovníky.* Havířov-Podlesí: SEPI, 2000, 32 s.
- [8] KLIMEŠ, František. *Vzory smluv pro podnikatelskou praxi.* Český Těšín: Poradce, 2000, 256 s. Poradce; 2000/10. ISSN: 1211-2437.
- [9] KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanské právo hmotné. Svazek II.* Třetí aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI Publishing, 2002, 631 s. ISBN 80-86395-36-7.
- [10] JANKŮ, Martin. *Právo (učební texty pro AF).* Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2002, 102 s. ISBN 80-7157-623-9.
- [11] JANKŮ, Martin. *Právo v podnikání II.* Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2001, 178 s. ISBN 80-7157-550-X.

- [12] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné II*. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 552 s. ISBN 978-80-7357-473-4.
- [13] FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 1692 s. ISBN 978-80-7357-395-9.
- [14] FIALA, Josef, HURDÍK, Jan a kol. *Lexikon občanského práva. Svazek III*. Ostrava: Sagit, 1997, 495 s. ISBN 80-7208-002-4.
- [15] ZOUFALÝ, Vladimír, MUNKOVÁ, Jindřiška a kol. *Velká kniha smluvních vzorů*. 4 přepracované a doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, 1046 s. ISBN 80-7179-766-9.
- [16] ROLNÝ, Ladislav. *Nemovitosti - vzory smluv a podání*. Praha: Grada Publishing, 2000. 346 s. ISBN 80-7169-807-5.

Přehled internetových zdrojů:

- [17] KUČERA, Radek. ABC slovník cizích slov: *Pojem mancipace* [online]. 2005-2006 [cit. 2012-12-06]. Dostupné z <<http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/mancipace>>.
- [18] 946/1811 sb. z. s. Obecný zákoník občanský [online]. [cit. 2012-12-12]. Dostupné z <http://www.vakobobri.cz/e107_files/public/agbg_1933.pdf>.
- [19] Nový občanský zákoník platný od 1. 1. 2014: *Zákon pro život, zákon inspirovaný životem*. [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti ČR. [2012] [cit. 2013-01-22]. Dostupné z <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html>>.
- [20] Nový občanský zákoník: *Občanský zákoník podepsán, je platný s účinností od roku 2014* [online]. Hradec Králové: LEGIS.CZ, 29. 2. 2012 [cit. 2013-01-22]. Dostupné z <<http://www.novyobcanskyzakonik.cz/zakon/obcansky-zakonik-podepsan-je-platny-s-ucinnosti-od-roku-2014-10750.html>>.
- [21] Nový občanský zákoník: *Smlouvy a nový občanský zákoník* [online]. Hradec Králové: LEGIS.CZ, 2. 9. 2011 [cit. 2013-01-22]. Dostupné z

<<http://www.novyobcanskyzakonik.cz/zakon/smlouvy-a-novy-obcansky-zakonik-10743.html>>.

[22] S0S. CAMBERETE Miloše Kavického: *Kupní smlouvu uzavíráme dnes a denně* [online]. 28. 12. 2008 [cit. 2013-01-22]. Dostupné z <<http://milos.kavicky.txt.cz/clanky/53829/kupni-smlouvu-uzavirame-dnes-a-denne/>>.

[23] ČTK. Finanční noviny.cz: *Daňové změny plánované na 2015 začnou asi platit o rok dříve* [online]. Praha, 30. 1. 2013 [cit. 2013-02-02]. Dostupné z <<http://www.financninoviny.cz/zpravy/danove-zmeny-planovane-na-2015-zacnou-asi-platit-o-rok-drive/895593>>.

Přehled právních předpisů:

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (nový občanský zákoník).

Není-li v textu práce uvedeno jinak, odkazuje se na právní předpisy ve znění účinném ke dni uzávěrky této práce, popřípadě na poslední znění před zánikem jejich platnosti. Odkazuje-li se na nový občanský zákoník, rozumí se tím platné znění zákona č. 89/2012 Sb.

Přehled použitých zkratk

FO fyzická osoba

KS kupní smlouva

ObchZ zákon č. 51301991 Sb. Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

ObčZ zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

PO právnická osoba

Přílohy

Příloha č. 1 Vzorová kupní smlouva

Zdroj přílohy č. 1:

Smlouva-smlouvy.cz: *Kupní smlouva na prodej movité věci (univerzální vzor smlouvy)* [online]. Ostrava: Arnet On Line, 17. 5. 2010 [cit. 2012-12-20]. Dostupné z <<http://www.smlouva-smlouvy.cz/cz/menu/1369/nabidka-vzoru/obcan/kupni-smlouva/veci-movite/clanek-4198-kupni-smlouva-na-prodej-movite-veci-univerzalni-vzor-smlouvy-/>>.

Příloha č. 1: Vzorová kupní smlouva

Kupní smlouva

*podle ustanovení § 588 a následujících občanského zákoníku
mezi*

2. *panem/paní*
- rodné číslo*/.....
- bytem*
- (dále také jen „prodávající“)*

a

3. *panem/paní*
- rodné číslo*/.....
- bytem*
- (dále také jen „kupující“)*

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

3. *Prodávající prohlašuje, že na základě kupní smlouvy ze dne je
vlastníkem (dále jen „předmět koupě“).*
4. *Kupující prohlašuje, že si předmět koupě řádně prohlédl a vyzkoušel, a že byl
seznámen s jeho stavem.*

II.

Předmět smlouvy

3. *Prodávající se touto smlouvou zavazuje předmět koupě kupujícímu odevzdat.*
4. *Kupující se touto smlouvou zavazuje předmět koupě převzít a zaplatit za něj kupní cenu sjednanou v článku IV. této smlouvy.*

III.

*Termín a místo odevzdání a převzetí předmětu koupě,
přechod vlastnického práva*

3. *Prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě bezprostředně po podpisu této smlouvy.*
4. *Vlastnické právo k předmětu koupě kupující nabývá jeho převzetím.*

IV.

Cena a způsob úhrady

3. *Kupní cena byla dle dohody prodávajícího a kupujícího stanovena ve výši,- Kč (slovy korun českých).*
4. *Prodávající tímto potvrzuje, že kupní cena byla zaplacená v hotovosti při podpisu této smlouvy.*

V.

Odpovědnost za vady

6. *Prodávající prohlašuje, že předmět koupě byl vyroben v roce a od té doby byl plně používán, čemuž odpovídá i stupeň jeho opotřebení. Kupující toto bere na vědomí.*
7. *Prodávající výslovně upozorňuje na následující vady předmětu koupě:*

—

—

-
8. *Prodávající prohlašuje, že předmět koupě nemá žádné právní vady.*
 9. *Vyjde-li dodatečně najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající rozsahu a povaze vady. Jde-li o vadu, která činí předmět koupě neupotřebitelným, má kupující právo od smlouvy odstoupit.*
 10. *Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu koupě, jakož i vadami uvedenými v odstavci 2 tohoto článku smlouvy.*

VI.

Závěrečná ustanovení

5. *Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.*
6. *Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.*
7. *Smlouva byla vypracována ve ... vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží ... stejnopisy.*
8. *Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.*

V dne

V dne

.....
prodávající

.....
kupující