



TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
Ekonomická fakulta



Právní aspekty kupní smlouvy v praxi

Bakalářská práce

Studijní program: B6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: 6208R085 – Podniková ekonomika

Autor práce: **Nikola Haková**

Vedoucí práce: Mgr. Karel Severa



Zadání bakalářské práce (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Nikola Haková**
Osobní číslo: E15000012
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: B6208R085 – Podniková ekonomika
Zadávací katedra: katedra podnikové ekonomiky a managementu
Vedoucí práce: Mgr. Karel Severa
Konzultant práce: Mgr. Pavel Schnirch
Psychiatrická nemocnice Bohnice - právní oddělení

Název práce: **Právní aspekty kupní smlouvy v praxi**

Zásady pro vypracování:

1. Stanovení cílů a formulace výzkumných otázek.
2. Charakteristika právní úpravy kupní smlouvy.
3. Rozbor kupní smlouvy v praxi.
4. Návrh kupní smlouvy.
5. Formulace závěrů a zhodnocení výzkumných otázek.


Seznam odborné literatury:

- DAVID, Jiří, Eva DOBROVOLNÁ, Jiří GRYGAR, et al. 2016. *Vzory podání a smluv s vysvětlivkami: podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích, katastrálního zákona, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních a exekučního řádu*. 2. vyd. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-148-9.
- HULMÁK, Milan, et al. 2014. *Občanský zákoník V. - Závazkové právo*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-287-8.
- SCHWENZER, Ingeborg, Pascal HACHEM and Christopher KEE. 2012. *Global Sales and contract Law*. New York: Oxford University Press. ISBN 978-0-19-957298-4.
- TICHÝ, Luboš, Petra Joanna PIPKOVÁ a Jan BALARIN. 2014. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku*. Komentář. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-521-3.
- VEČEŘA, Jiří. 2013. *Ochrana spotřebitele v České republice a Evropské unii: (včetně úpravy podle nového občanského zákoníku 2014): právní stav k 1.1.2013*. Praha: Leges. ISBN 978-80-87576-34-2.
- PROQUEST. 2017. Databáze článků ProQuest [online]. Ann Arbor, MI, USA: ProQuest. [cit. 2017-09-28]. Dostupné z: <http://knihovna.tul.cz/>

Rozsah práce: 30 normostran
Forma zpracování: tištěná / elektronická
Datum zadání práce: 31. října 2017
Datum odevzdání práce: 31. srpna 2019


prof. Ing. Miroslav Žižka, Ph.D.
děkan Ekonomické fakulty




prof. Ing. Ivan Jáč, CSc.
vedoucí katedry

V Liberci dne 31. října 2017

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím mé bakalářské práce a konzultantem.

Současně čestně prohlašuji, že tištěná verze práce se shoduje s elektronickou verzí, vloženou do IS STAG.

Datum: 6.12.2018

Podpis: 

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá právní úpravou kupní smlouvy dle zákonů České republiky. Teoretická část se zabývá charakteristikou kupní smlouvy, jejími náležitostmi, právy a povinnostmi z kupní smlouvy plynoucími a dalšími ujednáními souvisejícími s pojmem koupě v české legislativě. Navazující praktická část se zabývá rozbořem dvou kupních smluv, které byly reálně použity v praxi a poskytnuty pro účely této práce. Jednou z kupních smluv je prodej respektive koupě věci nemovité přičemž původní návrh byl sepsán ve prospěch prodávajícího a revidován právním zástupcem kupujícího na neutrálnější verzi. Druhá kupní smlouva, která je v této práci analyzována, se týká věci movité. V závěrečné části této práce je provedeno porovnání těchto dvou smluv včetně návrhu na doplnění chybějících ujednání. Cílem práce je navržení vlastní kupní smlouvy na věc movitou mezi nepodnikateli.

Klíčová slova

Kupní smlouva, nový občanský zákoník, kupující, prodávající, spotřebitel, ujednání, prohlášení, práva, povinnosti, rozbor

Annotation

Legal aspects of purchase contract in practise

This bachelor thesis deals with Legal regulation of the purchase contract according to the laws of the Czech Republic. Theoretical part deals with the characteristics of the purchase contract, its particulars, the rights and obligations of the purchase contract and other agreements related to the concept of purchase in the Czech legislation. The following practical part deals with the analysis of two purchase contracts, which were actually used in practice and provided for the purposes of this work. One of the purchase contracts is the sale/purchase of real estate, with the original proposal being drawn up for the benefit of the seller and revised by the buyer's legal counsel to a more neutral version. The second purchase contract, which is analyzed in this thesis, concerns the movable thing. The final part of this work compares these two contracts, including the proposal to supplement the missing arrangements. The purpose of the thesis is to propose a contract of sale for movable property between non-entrepreneurs.

Key Words

Contract of purchase, new civil code, purchaser, seller, consumer, provision, arrangements, rights, obligations, analysis

Obsah

Seznam zkratek.....	9
Úvod	10
1. Historický vývoj.....	12
1.1 Římské právo: Koupě – prodej (<i>emptio – venditio</i>)	12
1.2 Rakouský obecný zákoník občanský (ABGB)	12
1.3 Vývoj občanského zákoníku na území České republiky.....	13
1.3.1 Změny v občanském právu po roce 1989.....	13
2. Nový občanský zákoník.....	14
2.1 Část čtvrtá NOZ	14
3. Kupní smlouva	15
3.1 Právní úprava	15
3.1.1 Nový občanský zákoník	15
3.1.2 Zákon o ochraně spotřebitele.....	16
3.2 Práva a povinnosti smluvních stran	17
3.2.1 Práva a povinnosti kupujícího	17
3.2.2 Práva a povinnosti prodávajícího	18
3.3 Forma	19
3.4 Podstatné náležitosti a další ujednání.....	19
3.5 Movité a nemovité věci.....	20
3.5.1 Nemovité věci.....	20
3.5.2 Movité věci.....	21
4. Rozbor kupní smlouvy na věc nemovitou	22
4.1 Hlavička kupní smlouvy	22
4.2 Předmět převodu.....	22
4.2.1 Definice předmětu	23
4.2.2 Prohlášení o vadách na nemovitosti	23
4.2.3 Společné prohlášení.....	25
4.2.4 Prohlášení kupujícího	26
4.2.5 Stávající zástavní právo	26
4.3 Kupní cena	27
4.4 Vypořádání kupní ceny.....	28
4.4.1 Rozdělení kupní ceny	28
4.4.2 Převod prostředků z advokátní úschovy prodávajícímu	29

4.5	Předání předmětu převodu.....	30
4.6	Převod vlastnického práva	30
4.7	Odstoupení od smlouvy.....	32
4.7.1	Práva kupujícího odstoupit od kupní smlouvy	32
4.7.2	Práva prodávajícího odstoupit od kupní smlouvy.....	33
4.8	Závěrečná ujednání.....	34
5.	Rozbor kupní smlouvy na věc movitou	36
5.1	Hlavička kupní smlouvy	36
5.2	Předmět prodeje	36
5.2.1	Prohlášení prodávajícího a kupujícího.....	37
5.3	Finanční ujednání.....	38
5.4	Odpovědnost za vady vozidla	38
5.5	Závěrečná ustanovení.....	39
6.	Rozdíly mezi smlouvami a navrhované úpravy.....	40
6.1	Rozdíly mezi smlouvami	40
6.2	Navrhované doplnění kupních smluv	41
6.3	Navrhovaná kupní smlouva.....	42
	Závěr.....	44
	Seznam použité literatury.....	46
	Seznam příloh	48

Seznam zkratek

NOZ Nový občanský zákoník

ABGB Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

Úvod

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou právního pohledu na kupní smlouvy tak, jak se s nimi dá běžně setkat. S kupní smlouvou se lidé setkávají denně aniž by si to uvědomovali. Právní úprava aktu koupě je upravena rozsáhle v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. Tato právní úprava vešla v účinnost 1.1.2014 a vychází z původního Občanského zákoníku a Obchodního zákoníku, jež byly nahrazeny právě Novým občanský zákoníkem.

V bakalářské práci je zmíněna právě právní úprava jejíž součástí není pouze Občanský zákoník, ale také Zákon o ochraně spotřebitele č. 634/1992 Sb., který s touto problematikou koupě také v nemalé míře souvisí, a proto se tato práce okrajově věnuje i této problematice.

Teoretická část začíná krátkým historickým exkurzem a v následující kapitole je ve zkratce představen nový občanský zákoník. Nejrozsáhlejší část práce zohledňuje vybrané důležité informace plynoucí z judikatury České republiky vztahující se ke kupní smlouvě.

Jako hlavní zdroje literární rešerše pro výše uvedenou část jsou použity Zákony uvedené výše a dále odborné publikace, zejména NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: smluvní právo, 2. aktualizované vydání.*, ŠEVČÍK, Ludvík, et. Al. *Vyznejte e v novém občanském zákoníku, Nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva. I. vydání*, VEČEŘA, Jiří, *Ochrana spotřebitele v České republice a Evropské unii (včetně úpravy podle nového občanského zákoníku 2014) Právní stav k 1.1.2013* a ČECH, Petr, 2013. *Smluvní právo v novém občanském zákoníku, Metodické aktuality Svazu účetních*. Jako doplňující zdroje pro zpracování této bakalářské práce byly použity další zákony ČR, vzory kupních smluv získaných od právních zástupců a další odborné publikace.

V praktické části se práce věnuje ve větší míře rozboru kupní smlouvy na věc nemovitou, jejíž prvotní návrh byl psán spíše ve prospěch strany prodávajícího a následně revidován právním zástupcem kupujícího, tak aby byl kupující smlouvou lépe chráněn. Následuje rozbor kupní smlouvy na věc movitou včetně porovnání uvedených dvou smluv, které jsou součástí přílohy této bakalářské práce. Praktická část se tedy věnuje především rozboru dvou kupních smluv.

Cílem této práce je sestavit vlastní kupní smlouvu, kterou bude vhodné použít při prodeji movité věci mezi nepodnikateli. Výzkumnou otázkou této bakalářské práce je, zda kupní smlouvy používané v praxi korespondují s platnými právními předpisy a zároveň zda neexistují případné body, které by bylo vhodné do uvedených smluv doplnit. Na základě teoretických znalostí právní úpravy a výše uvedeného rozboru kupních smluv je možné splnit cíl této práce a zodpovědět výzkumné otázky.

1. Historický vývoj

Kupní smlouva patří do skupiny konsensuálních smluv (z latinského názvu „*consensus*“ – dohoda, shoda vůle, vzájemný souhlas), jejichž počátky se datují již do 2. století p.n.l. Kupní smlouva je smlouvou dvoustranně rovnou a může obsahovat i další ustanovení, která by za jiných okolností musela být uvedena zvlášť v dalších kontraktech (Kincl et al. 1995, s. 250-253)

1.1 Římské právo: Koupě – prodej (*emptio – venditio*)

Smlouvu o koupi a prodeji neboli *emptio – venditio* lze nazvat také smlouvou trhovou, jejíž podstata se příliš neliší od dnešní kupní smlouvy. Jak již napovídá název, jedná se o smlouvu, kdy se předmět vymění za peníze. Inspiraci hledalo římské právo v dřívějších směnách zboží za zboží tzv. barterový obchod. Předmětem smlouvy se již v době trhově smlouvy mohlo stát cokoliv. Stejně tak bylo možné ujednat smlouvu budoucí. Budoucí smlouvy se uzavíraly na předměty, které neměl prodejce v danou dobu k dispozici. (Kincl et al. 1995, s. 250-253)

1.2 Rakouský obecný zákoník občanský (ABGB)

Další starší zmínku o kupní smlouvě je možné dohledat v původním rakouském titulu Gesetze und Verfassungen im Justizfache známém také pod názvem Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Rakouský obecný zákoník občanský) vydaném kolem roku 1811. (Švestka a kol. 2009, s. 59-60)

Pojem kupní smlouva neboli „*Kaufvertrag*“ je definován v § 1053 na straně 411 v uvedeném titulu. Tento německý pojem se do současné němčiny dochoval dodnes a běžně se používá stejně jako český pojem „*Kupní smlouva*“. (*Gesetze und Verfassungen im Justizfache*, Österreichische Nationalbibliothek, 2011)

1.3 Vývoj občanského zákoníku na území České republiky

Jeden z prvních zákonů vydaných na území České republiky byl tzv. recepční zákon z roku 1918, který se v zásadě týkal zřízení samostatného Československa a vycházel z několika platných právních předpisů, jimiž byl: rakouský obecný zákoník občanský (viz výše), uherské občanské právo a německý občanský zákoník z roku 1896. Vzhledem k tomu, že vycházel z výše uvedených předpisů, zůstávaly i zákony a pravidla týkající se kupních smluv a vlastnických a závazkových práv platné dle ABGB uvedeném výše. (Švestka, 2009, s. 59-61)

1.3.1 Změny v občanském právu po roce 1989

Novela občanského zákona přišla roku 1991 a začala platit 1. ledna 1992. Tato novela zrušila hospodářský zákoník z roku 1964 a zákoník mezinárodního obchodu z roku 1963, na opačné straně vrátila pojem „závazek“ či „závazkové právo“ zpět do povědomí občanských práv.

Přípravy nového občanského zákoníku trvaly vcelku dlouhou dobu. Během příprav byly zákony novelizovány a upravovány. (Švestka, 2009, s. 63-64)

2. Nový občanský zákoník

Dne 1. ledna 2014 vstoupil v účinnost zákon č. 89/2012 Sb., který se stal základním pilířem soukromého práva. Nový občanský zákoník (NOZ) zahrnuje i podstatnou část původního obchodního zákoníku a je tedy i nejvýznamnější normou pro podnikání a obchod. Ve snaze o jednotu soukromého práva a snaze o největší možnou univerzálnost občanského zákoníku jsou v NOZ zakomponovány další dosud samostatné zákony.

Cílem NOZ je vytvořit soubor právních pravidel týkajících se soukromých právních záležitostí, které platí pro všechny osoby stejně.

NOZ je rozdělen do 5 částí z nichž podstatnou částí pro tuto práci je část čtvrtá. (Nesnídal, 2012, s. 2-3)

2.1 Část čtvrtá NOZ

Tato část se týká závazkového práva. V této části jsou jasně definované pojmy jako např. „dlužník“, „věřitel“, „dluh“, „povinnost“, ale především pojem „koupě“. Koupí se věnuje NOZ ve druhé hlavě této části v díle „Převedení věci do vlastnictví jiného“. Zákony vztahující se konkrétně ke koupí nalezneme v § 2079 - 2183 tohoto oddílu. (Nesnídal, 2012, s. 2-3; zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Nejdůležitějším pojmem v této části je dle Nesnídala „závazek“, jinými slovy „obligace“. *„Zákonodárce vychází z klasického postulátu, známého již z římského práva: **závazek je právní pouto, které nás svou nevyhnutelností nutí, abychom v souladu s právem našeho státu poskytl někomu nějaké plnění.**“* (Nesnídal, 2012, s. 3)

Pro potřeby této práce je nejdůležitější částí NOZ oddíl 2, který se týká koupě a dělí se na celkem 6 pododdílů. Definuje detaily koupí věci nemovité a movité, vedlejší ujednání nebo zde můžeme například nalézt zvláštní ustanovení týkající se prodeje zboží v obchodě. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

3. Kupní smlouva

Lidé se často mohou setkat místo s pojmem „*kupní smlouva*“ s pojmem „*spotřebitelská smlouva*“, kterou uzavírá vždy podnikatel se spotřebitelem. Vzhledem k tomu, že podnikatel je považován za osobu, která má větší množství informací, možností a prostředků, je spotřebitel považován za slabší ze dvou stran tohoto smluvního vztahu. Mezi spotřebitelské smlouvy se řadí především některé kupní smlouvy, ale také smlouvy o úvěru či o dílo a jiné. (Novotný, 2017, s. 59; Ondřej, 2013, s. 3)

S kupní smlouvou se lidé setkávají v každodenním životě a jejím uzavřením se obě strany zavazují k určitým úkonům. Prodávající se zavazuje, že kupujícímu odevzdá předmět koupě a umožní nabytí vlastnického práva, na druhou stranu kupující se zavazuje, že uhradí prodávajícímu sjednanou cenu a předmět kupní smlouvy převezme. Hlavním znakem kupní smlouvy je tedy převod vlastnického práva na věc movitou či nemovitou (nikoliv na činnost)¹ z původního vlastníka na vlastníka nového. (Ševčík, 2013, s. 145-146)

3.1 Právní úprava

Právní úprava kupní smlouvy a práv s ní souvisejících je rozsáhlejší a není uvedena pouze v Občanském zákoníku, ale týká se jí také například Ochrana spotřebitele. Vzhledem k tomu, že Česká republika je součástí Evropské unie, některé její zákony vychází z legislativy právě Evropské unie, která je tvořena převážně směrnicemi. Příkladem může být i NOZ, který již obsahuje prováděcí úpravu směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/83EU ze dne 25. 10. 2011 o právech spotřebitelů. (Večeřa, 2013, s. 211)

3.1.1 Nový občanský zákoník

Kupní smlouvu upravuje Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník neboli NOZ. Koupě je definovaná v uvedeném zákoně ve druhé hlavě v § 2079 – 2183 přičemž je rozdělena na šest pododdílů, z nichž je důležité rozdělení na věci movité a nemovité. Ustanovení týkající se

¹ Smlouva jejímž předmětem je činnost se nazývá Smlouva o dílo

věcí movitých lze dohledat ve druhém pododdílu (§ 2085 a následujících v NOZ), ustanovení týkající se věcí nemovitých jsou uvedeny ve třetím pododdílu (§ 2128 a následujících v NOZ). Zvláštní ustanovení platí pro prodej závodu a je uvedeno v šestém pododdílu (§ 2175 a následujících v NOZ).

Ustanovení týkající se odpovědnosti za vady na kupované věci mají základy v hlavě první NOZ a následně na ně navazují pravidla platící zvlášť pro movité a zvlášť pro nemovité věci, které jsou uvedeny ve druhé hlavě NOZ. Na vady zboží v obchodě se vztahují následně zvláštní ustanovení uvedené rovněž v hlavě druhé. (Čech, 2013, s. 38)

NOZ mimo jiné upravuje obecně nepřipustná a zakázaná ujednání ve spotřebitelských smlouvách. Zvláště zakázaná ujednání jsou dle § 1814 NOZ například:

- ujednání omezující či vylučující práva spotřebitele plynoucí z vadného plnění či náhradu újmy,
- ujednání o závazku spotřebitele plnit, přičemž podnikatel má povinnost plnit dle své vůle,
- ujednání o právu podnikatele na odstoupení smlouvy bez důvodu, přičemž spotřebiteli je toto právo upřeno,
- ujednání o určení ceny až v době plnění,
- ujednání o zvýšení ceny bez předchozí možnosti spotřebitele od smlouvy odstoupit.

Po rekodifikaci soukromého práva je možné v občanském zákoníku dohledat též například odpovědnost za škodu způsobenou vadou výrobku, jež dříve byl samostatný zákon, a to zákon č. 59/1998 Sb. Zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku, který byl zrušen právě k 1. 1. 2014, tedy ke dni počátku platnosti NOZ. (Večeřa, 2013, s. 210; Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

3.1.2 Zákon o ochraně spotřebitele

Ochrana spotřebitele jako taková je rozsáhlá, a proto má své vlastní směrnice a zákony. Vzhledem k tomu, že Česká republika je součástí Evropské unie, její zákon o ochraně spotřebitele vychází z legislativy právě Evropské unie, která je tvořena převážně směrnicemi. (Vítová, 2014, s. 13)

V tomto zákoně můžeme kromě vysvětlení základních pojmů nalézt v první části povinnosti při prodeji výrobků a poskytování služeb, kde je definována například nekalá obchodní praktika, zákaz diskriminace či povinnosti provozovatele tržiště nebo tržnice. V jiných částech jsou definovány například možnosti pro řešení sporů mimosoudní cestou, informace o správném postupu České obchodní inspekce při řešení sporů či úkoly veřejné správy.

Tento zákon má i dvě přílohy, kde jsou konkrétně definovány klamavé obchodní praktiky a agresivní obchodní praktiky. Příkladem klamavé obchodní praktiky z první přílohy tohoto zákona je bod g) kdy prodávající „*přislíbí poskytnout poprodejní servis spotřebiteli, s nímž před uzavřením smlouvy jednal jazykem, který není úředním jazykem členského státu, v němž se prodávající nachází, a následně poskytuje servis pouze v jiném jazyce, aniž to spotřebiteli před uzavřením smlouvy jasně sdělil,*“ (Příloha č. 1 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele). Vybraným příkladem agresivní obchodní praktiky, která je vždy považována za agresivní, je taková praktika, která dle přílohy č. 2 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele „*...vytváří dojem, že spotřebitel nemůže opustit provozovnu nebo místo bez uzavření smlouvy*“ (Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele; Pokorná, 2017, s. 92-93)

3.2 Práva a povinnosti smluvních stran

Z kupní smlouvy plynou oběma smluvním stranám určitá práva a povinnosti, které musí obě strany dodržovat.

3.2.1 Práva a povinnosti kupujícího

Po uzavření kupní smlouvy vyplývá dle § 2079 povinnost kupujícího za předmět kupní smlouvy zaplatit sjednanou kupní cenu a zároveň věc převzít. Právem kupujícího je v případě věci movité na základě § 2119 možnost prohlédnout si daný předmět před úhradou kupní ceny a seznámit se tak se všemi jeho vlastnostmi. Tentýž odstavec zákona však také říká, že pokud dohodnutý způsob předání movité věci vylučuje možnost si předmět předem prohlédnout, je kupující povinen kupní cenu uhradit i bez předchozí prohlídky. (Novotný, 2017, s. 118; Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník)

K dalším povinnostem kupujícího lze přidat povinnost poskytnout součinnosti při předání zboží. Pokud kupující nevynechá dostatečnou součinnost při převzetí věci movité, dostane se tak do prodlení s převzetím a prodávajícímu vznikne dle § 2120 NOZ povinnost (vzhledem k okolnostem) zboží pro kupujícího uchovat a následně bude kupující povinen dodatečné náklady na uložení zboží uhradit. Dle Ševčíka je povinností a zároveň právem kupujícího si zboží po převzetí řádně prohlédnout a zkontrolovat, zda jeho vlastnosti a množství odpovídají kupní smlouvě. Žádné ustanovení v NOZ tuto povinnost kupujícímu výslovně neukládá, nicméně text Ševčíka vychází pravděpodobně z práva z vadného plnění, jež lze dohledat v NOZ v § 2099 – 2112. (Ševčík, 2013, s. 145-147; Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník)

3.2.2 Práva a povinnosti prodávajícího

Velmi důležitou povinností prodávajícího je předat předmět prodeje kupujícímu, a to včetně všech dokladů, které se k danému předmětu vztahují.

Mezi další povinnosti prodávajícího patří např.:

- Umožnění převodu vlastnického práva,
- Nést náklady spojené s předáním zboží,
- Uchování zboží pro kupujícího, s možností prodat zboží jiné osobě ve chvíli, kdy byl kupující upozorněn a byla mu poskytnuta dostatečně dlouhá doba k převzetí věci (Ševčík, 2013, s. 145-147; Novotný, 2017, s. 113).

Dle NOZ je také povinností prodávajícího upozornit kupujícího na vady věci, o nichž ví. Pokud kupující neobjeví vady, které bylo možné během běžné prohlídky předmětu poznat, nevzniká mu právo z vadného plnění. Kupující by tedy dle Novotného měl požadovat prohlášení prodávajícího, že věc vady nemá. Díky takovému prohlášení prodávajícího platí právo z vadného plnění i v případě, že by při prohlídce kupující nebyl důsledný. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; Novotný, 2017, s. 117-118)

3.3 Forma

Kupní smlouvu je možné uzavřít ústně, beze slov neboli konkludentně či písemně. Pro většinu případů není zákonem určená forma uzavření kupní smlouvy, i přesto se mnohdy využívá písemná forma, která je v případě jejího použití dle Novotného nadřazená ústní formě. V běžném životě se setkáváme nejčastěji s konkludentně uzavřenou smlouvou, protože do této formy patří například nákup zboží v obchodech. Písemnou formu kupní smlouvy vyžaduje NOZ pouze v případě věcí nemovitých, protože se jedná o nabývací tituly, které je potřeba doložit při návrhu na vklad vlastnického práva na katastrální úřad. (Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník; Ševčík, 2013 s. 151; Novotný, 2017, s. 49-50)

3.4 Podstatné náležitosti a další ujednání

Každá kupní smlouva musí dodržet určité náležitosti.

„Podstatnými náležitostmi kupní smlouvy jsou:

- *Určení předmětu koupě*
- *Závazek prodávajícího odevzdat předmět koupě kupujícímu*
- *Závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě*
- *Závazek kupujícího převzít předmět koupě*
- *Závazek kupujícího zaplatit kupní cenu*
- *Ujednání o kupní ceně“ (Ševčík, 2013, s.147)*

I přes výše uvedené je konkrétní kupní cena vedlejším ujednáním, nikoliv podstatnou náležitostí. Pokud tedy není konkrétní kupní cena uvedena přímo v kupní smlouvě, je možné sjednat dodatečné určení. V tomto případě se může jednat zejména o nákladový způsob, kdy dodavatel účtuje náklady na pořízení předmětu a zároveň si připočítá svou marži, čímž má zaručený zisk i v případě výkyvů cen. Další možností je katalogové stanovení cen, které využívají často například operátoři. V kupní smlouvě je možné sjednat si také cenu nejnižší a nejvyšší. Vhodné je v dalších ujednáních určit též způsob dopravy, pokud není předání osobní.

Je mnoho dalších ujednání, která mohou být součástí kupní smlouvy z důvodu ochrany obou stran. Často se můžeme setkat například s předkupním právem, které se pojí zejména k nemovitostem, dále může být sjednána tzv. výhrada lepšího kupce, která dává prodávajícímu určitý čas na nalezení lepšího kupce. V neposlední řadě si lze ve smlouvě sjednat např. místo a čas dodání, cenovou a inflační doložku, platební podmínky, případně také koupi na zkoušku, která dává čas kupujícímu na rozhodnutí, zda si věc chce koupit či nikoliv. (Ševčík, 2013, s. 147, 154-161)

3.5 Movité a nemovité věci

Nutnost rozdělení věcí na movité a nemovité spočívá zejména v rozdílech týkajících se převodu vlastnického práva nebo například formy kupní smlouvy.

3.5.1 Nemovité věci

Nemovité věci definuje NOZ následovně: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, § 498)

Forma kupní smlouvy nemovité věci je též definovaná NOZ: „*Při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560. Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku však postačí i jiná forma, nemá-li být takovým ujednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo.*“ (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník §2128) V § 560 NOZ je právní forma definována následovně: „*Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*“ (Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, § 560)

Zatímco u věci movité přechází vlastnické právo v okamžiku převzetí věci, není-li určeno jinak, u nemovitých věcí je nutno odlišit nemovitosti evidované a neevidované v katastru

nemovitostí. U nemovitostí neevidovaných přechází vlastnické právo totožně jako u věcí movitých, zpravidla podpisem smlouvy, avšak u evidovaných nemovitých věcí přechází vlastnictví až okamžikem rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva. V případě schválení vkladu vlastnického práva se toto právo zapisuje zpětně ke dni doručení návrhu na vklad, jehož součástí musí být právě i kupní smlouva. (Fiala, 2007, s. 525)

U nemovitých věcí je možné uplatnit i skryté vady na věci, a to konkrétně do 5ti let od nabytí. Za skrytou vadu na věci nemovité lze považovat vady, které jsou spojené se zemí pevným základem. (Novotný, 2017, s. 119)

3.5.2 Movité věci

Movité věci jsou v NOZ definovány jako všechny ostatní, které nejsou věcmi nemovitými. Již výše bylo uvedeno, že pro věci movité není stanovena ze zákona konkrétní forma kupní smlouvy, tudíž je možné ji uzavřít všemi možnými způsoby. Vlastnické právo k věci movité se převádí okamžikem účinnosti smlouvy, není-li stanoveno jinak zákonem či ve smlouvě. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Kupní smlouvou je možné si blíže specifikovat podrobnosti, které nevyplývají přímo z legislativy nebo jsou pro daný prodej dle legislativy nedostatečné. Je tedy vhodné v kupní smlouvě sjednat například způsob předání věci, protože předání dle legislativy nemusí být pro danou kupní smlouvu vhodné. Způsob předání si mohou obě strany dohodnout pomocí dopravce, kterému je prodejce povinen předmět smlouvy předat. Pokud je zásilka pro kupujícího prodávajícím řádně označena a předána prvnímu dopravci, považuje se tento moment za moment odeslání prodávajícím. V opačném případě musí prodávající kupujícího o odeslání dostatečně informovat. Kupujícímu je věc předána v momentě, kdy přijme zásilku od dopravce, pakliže si kupující neurčil dopravce sám bez nabídky prodávajícího.

Můžeme se také setkat s dohodnutou platbou zálohy, která posouvá povinnosti prodávajícího až do chvíle, kdy je záloha uhrazena. Kupní smlouvou je rovněž možné určit si množství a jakost zboží, přičemž se může v kupní smlouvě odkazovat například na vzorník. V případě, že kupující obdrží větší množství, než požadoval a bez zbytečného odkladu neinformuje prodávajícího, je povinen doplatit kupní cenu i za toto zboží. (Novotný, 2017, s. 114-116)

4. Rozbor kupní smlouvy na věc nemovitou

Jak již bylo výše zmíněno písemná forma je vyžadována při koupi a převodu vlastnictví nemovitých věcí. Pro rozbor kupní smlouvy byla zvolena kupní smlouva týkající se věci nemovité, konkrétně bytu. Prodej této nemovitosti byl zprostředkován třetí stranou – realitní kanceláří, která tuto smlouvu sepsala ve prospěch prodávajícího. Následně byla kupní smlouva revidovaná právním zástupcem kupujícího viz příloha A, která zachycuje změny.

Jako většina smluv se i kupní smlouva skládá z několika částí neboli oddílů a dále z očíslovaných odstavců. Některé části jsou společné pro různé smlouvy, některé jsou specifické přímo pro kupní smlouvu.

4.1 Hlavička kupní smlouvy

V každé smlouvě je nutné uvést přesné označení účastníků kupní smlouvy, aby nemohlo dojít k jakýmkoliv nejasnostem a vlastnické právo bylo správně převedeno, právě tyto údaje se nacházejí nejčastěji v hlavičce smlouvy.

Může docházet k tomu, že se na obou stranách vyskytuje více osob, které nemovitost prodávají či kupují. Každá osoba ať už fyzická či právnická musí být jasně definována na začátku dokumentu, kde bude též uvedeno, kdo je prodávající a kdo kupující. Společně strany ve smlouvě v příloze A vystupují jako „účastníci“ či „smluvní strany“.

Další nedílnou součástí hlavičky kupní smlouvy je název konkrétní smlouvy, v tomto případě se jedná o „*Kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci*“. Pro další použití tohoto spojení je definován v hlavičce pojem „*smlouva*“ či „*tato smlouva*“. Zároveň je v příloze A uvedeno ustanovení, dle kterého se daná smlouva uzavírá a tím je v případě kupní smlouvy nejčastěji § 2079 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

4.2 Předmět převodu

První část kupní smlouvy definuje předmět koupě, v tomto případě nemovitost včetně všech jejích vlastností. Předmět kupní smlouvy je základním a zároveň nejobsáhlejším bodem této

kupní smlouvy, ve kterém se vyskytuje nejen definice předmětu, ale též prohlášení smluvních stran. (Příloha A)

4.2.1 Definice předmětu

Definici předmětu kupní smlouvy nalezneme hned v prvním odstavci přílohy A, kde prodávající prohlašuje, že níže uvedená nemovitost je v jeho výlučném vlastnictví (popřípadě podíl a jeho velikost). Tento odstavec následně obsahuje přesné informace nejen o bytu, ale také o spoluvlastnickém podílu na společných částech domu, jichž se převod vlastnických práv také týká. Převod spoluvlastnických podílů se řídí § 3062 – 3063 zákona č. 89/2012 Sb. a zároveň se může za určitých podmínek řídit i nadále § 20 zákona č. 72/1994 sb. zákona o vlastnictví bytů, který již není v platnosti. Přesné informace, které jsou v této části kupní smlouvy uvedeny, jsou v případě bytu přesně uvedené číslo jednotky a její využití (např. byt, nebytový prostor), informace o budově (např. číslo popisné), časté jsou spoluvlastnické podíly na společných částech domu (např. chodby) a jejich výměra, tak jak je tomu v této smlouvě, dále jsou součástí definice údaje z katastrální mapy, které obsahují informace o katastrálním území, obci a dále informaci o katastrálním úřadě, který danou nemovitost eviduje a o listech vlastnictví, na kterých jsou dané nemovitosti evidovány (zvlášť pro budovu a zvlášť pro byt).

Prodávající musí mít předmět převodu ve vlastnictví a jeho práva musí být zřejmá z listu vlastnictví k dané nemovitosti. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí říká, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem, tudíž i kupující sám si dané informace může ověřit. (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí)

4.2.2 Prohlášení o vadách na nemovitosti

Další obsáhlý popis předmětu prodeje v rozebírané smlouvě se týká prohlášení prodávajícího o neexistenci právních a jiných vad na předmětu, které při prohlídce předmětu kupujícím nemusejí být zřejmé, ačkoliv některé je možné dohledat na již zmiňovaném listě vlastnictví či výpisu z katastru nemovitostí.

V první řadě hovoříme o vadách vycházejících z jiných smluvních vztahů. Mohlo by se jednat o zástavní smlouvy, smlouvy zřizující věcná břemena² nebo různé smlouvy o smlouvách budoucích. Prodávající tedy v kupní smlouvě prohlašuje nejen, že žádné takové skutečnosti neexistují, nebude-li dále uvedeno jinak, ale ani takové skutečnosti existovat nebudou. Svým způsobem je to tak správně nicméně to má jednu vadu, která by následně mohla omezit kupujícího. Prohlášení, že prodávající neuzavře žádnou zástavní smlouvu by znamenalo, že kupujícímu nebude umožněno zaručit se bance za financování zástavou dané nemovitosti. Proto byla tato část doplněna výjimkou: „...výjimkou zřízení zástavního práva ve prospěch úvěřující banky (jak je definovaná níže).“ (Příloha A, str. 50 této práce)

Dalším přidaným bodem, který ve smlouvě chyběl, je prohlášení prodávajícího, které se týká trvalého pobytu osob v prostorách, jež jsou předmětem převodu. Prodávající tedy podpisem prohlašuje, že v dané nemovitosti ke dni podpisu nemá žádná fyzická osoba trvalé bydliště a žádný podnikatel sídlo s výjimkou prodávajícího, který je povinen si dle smlouvy trvalé bydliště změnit do 15 dnů ode dne předání předmětu převodu kupujícímu. Trvalý pobyt další cizí osoby by mohl být pro nového majitele rizikem a s největší pravděpodobností nežádoucí.

Kupující by měl být ujištěn, že o kupovaný předmět nepříjde z důvodu jiné právní vady, kterou může být konkurzní, insolvenční či jiné podobné řízení, dále by měl být ujištěn, že majetek není majetkem obchodní společnosti či družstva a nejsou vedené žádné soudní, rozhodčí či jiné spory, které by mohly zpochybnit vlastnictví prodávajícího. Toto prohlášení je též součástí třetího odstavce prvního oddílu této smlouvy.

Další prohlášení, které v kupní smlouvě prodávající činí, se týká jeho dluhů vůči státu a jeho institucím (např. finanční správě, ČSSZ, zdravotním pojišťovnám). Prodávající zde prohlašuje, že k uvedeným institucím nemá žádné dluhy. Tato část byla též rozšířena právním zástupcem kupujícího o část vylučující dluhy prodávajícího vůči společenství vlastníků dané budovy a vůči vlastníkovi určitých pozemků, které se týkají dané stavby.

² Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch třetí osoby, tak že je povinen něco strpět, něčeho se vzdát či něco konat ve prospěch třetí osoby.

Další komplikací při prodeji či koupi by mohlo být nárokování předmětu třetí stranou, protože by tato skutečnost mohla omezit práva nakládat s předmětem, a proto je ve smlouvě uvedeno prohlášení prodávajícího týkající se i této záležitosti. Proávající zde prohlašuje, že žádná osoba nevznesla nárok na předmět kupní smlouvy a ani žádná taková osoba mu není známa. Zároveň byla právním zástupcem kupujícího přidána věta, která v původním návrhu prodávajícího, respektive zprostředkovatele, nebyla a pro kupujícího je lepší ve smlouvě tuto větu uvést. Přidaná věta zní: „*Strana Prodávající neučinila jakýkoli právní úkon, který by vedl k odporovatelnosti Tého smlouvy (včetně úkonů, představujících zkrácení věřitelů strany Prodávající) a uzavření Tého smlouvy nebude znamenat naplnění podmínek relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení §589 až 599 občanského zákoníku.*“ (příloha A, str. 50 této práce). Uvedené paragrafy 589 až 599 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku se týkají relativní neúčinnosti vztahující se ke třetí osobě, která by se mohla domáhat svých nároků na předmět kupní smlouvy.

Další ustanovení, které by mohly být prodejem předmětu porušeny jsou § 704 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který se týká předkupního práva člena rodiny zúčastněného na provozu rodinného závodu, § 714 téhož zákona o souhlasu manžela s právním jednáním a § 747 též zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, o nakládání se společným obydlím. Proto ve smlouvě svým podpisem prodávající stvrzuje, že žádný z uvedených paragrafů uzavřením smlouvy nebude porušen.

V případě porušení jakýchkoliv závazků plynoucích především z odstavce č. 3, článku I., přílohy A, se zavazuje prodávající odstranit závadný stav, a to vše na vlastní náklady.

Do prohlášení o vadách na nemovitosti je možné zařadit i odstavec č. 4 této části smlouvy, kterým prodávající potvrzuje kupujícímu, že předmět převodu je využíván dle posledního tedy platného kolaudačního rozhodnutí. (Příloha A)

4.2.3 Společné prohlášení

V pátém odstavci společně obě strany prohlašují, že jejich veškerý majetek je v pořádku bez exekucí a podobných nepříjemností, které by mohly případně převod předmětu ztížit či znemožnit. Zároveň obě strany prohlašují, že o žádných podobných skutečnostech, které by

mohly nastat nevědí. Obě strany svým podpisem stvrzují, že nemají žádné závazky vůči státu, především nedoplatky na daních. (Příloha A)

4.2.4 Prohlášení kupujícího

Vzhledem k tomu, že kupující je povinen na základě zákona č. 89/52012 Sb., občanského zákoníku, řádně se seznámit se stavem předmětu převodu, prohlašuje kupující, že tak již učinil a nezjistil, že by nemovitost měla jakékoliv zjevné vady, které by mohly bránit uzavření smlouvy v tomto znění.

V podkapitole č. 3.2.2 této práce je zmiňovaná rada kupujícímu, který by si měl vyžádat písemné prohlášení prodávajícího, že věc vady nemá, aby se vyhnul problémům spojeným s případnou nepozorností při prohlídce předmětu kupní smlouvy. Právní zástupce kupujícího tedy doplnil část, kde prodávající potvrzuje seznámení kupujícího se stavem nemovitosti a nezamlčení jakýchkoliv informací, které by mohly ovlivnit rozhodnutí kupujícího souhlasit s podmínkami stanovenými touto kupní smlouvou.

S prohlášením kupujícího v kupní smlouvě v příloze A, článku I., odstavci č. 6 souvisí i prohlášení v následujícím odstavci č. 7 téže smlouvy, kdy kupující stvrzuje, že mu nebyla odepřena možnost důkladně se seznámit s předmětem kupní smlouvy. Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ukládá prodávajícímu povinnost opatřit si při prodeji průkaz energetické náročnosti, pouze zprostředkovatel prodeje např. realitní kancelář tuto povinnost nemá. Kupující v tomto odstavci stvrzuje podpisem smlouvy, že byl seznámen s energetickou náročností kupované nemovitosti. (Příloha A; Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií; Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

4.2.5 Stávající zástavní právo

Vzhledem k tomu, že prodávající má v době prodeje předmětu danou nemovitost v zástavě u své banky, je nutné, aby byla i tato záležitost ošetřena v kupní smlouvě. Ve smlouvě je v příloze A, článku č. I., odstavci č. 8, uvedena přesná částka, která je důvodem zástavního práva, dále je vyčíslena budoucí pohledávka banky s přesným termínem, do kdy banka potřebuje mít od prodávajícího záruku. Uvedený odstavec č. 8 je doplněn o přesný název

úvěrující banky a obsahuje informace o zástavní smlouvě, kterou má prodávající s danou bankou uzavřenou.

Aby mohlo dojít k převodu nemovitosti a zápisu nového zástavního práva úvěrující banky kupujícího bez problémů, musí mít prodávající k dispozici od své úvěrující banky její souhlas s převodem předmětu na kupujícího.

Prodávající musí mít dle smlouvy zajištěn převod stávajícího zástavního práva na jinou nemovitost, a to ihned po převodu vlastnického práva na kupujícího, přičemž smlouva ukládá nejzazší termín k tomuto úkonu. Stejně tak se prodávající zavazuje k vlastnímu výmazu ke stanovenému dni z katastru nemovitostí. Při prodlení s jakýmkoli tímto úkonem má kupující právo požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000,- za každý den prodlení.

Aby měl kupující jistotu, že na něj závazek prodávajícího po převodu nemovitosti nepřejde, je zde další odstavec, kterým obě strany prohlašují, že nemovitost se převádí bez dluhu, to znamená bez tohoto zástavního práva.

Poslední odstavec této části byl doplněn právním zástupcem kupujícího a týká se pojištění nemovitosti. Doplnuje informaci, že nemovitost je až do předání kupujícímu pojištěna. Pojištění nemovitosti si po převodu vlastnického práva musí kupující sjednat sám, nejčastěji je pojištěním podmíněna úvěrová smlouva s bankou. (Příloha A)

4.3 Kupní cena

Vzhledem k tomu, že kupní smlouva na nemovitou věc musí být sepsána písemně, jak již bylo uvedeno v kapitole 3.5.1., je vhodné uvést ujednání o kupní ceně rovnou do smlouvy, pokud je již cena domluvena.

V tomto případě je u části „*kupní cena*“ specifikována nejen celková kupní cena nemovitosti, která činí 6.900.000,-Kč, za kterou prodávající prodává a převádí předmět kupní smlouvy ale i následné rozdělení podílů na nemovitosti mezi dva z účastníků na straně kupujícího. Z této smlouvy vychází, že tato kupní cena je cenou konečnou a po podpisu smlouvy se již nebude přihlížet k případným znaleckým posudkům.

Kupující v této části také prohlašuje, že má finanční prostředky pro vypořádání této kupní smlouvy v plném rozsahu zajištěny, konkrétně má strana kupujícího vlastní prostředky v celkové výši 4.500.000,- Kč a na zbývající část 2.400.000,- Kč má sjednaný úvěr od dané banky. (Příloha A)

4.4 Vypořádání kupní ceny

Tato část kupní smlouvy definuje způsob úhrady kupní smlouvy, a to zejména z toho důvodu, že u nemovitostí se nejedná o zanedbatelné částky a téměř vždy se úhrada provádí na několik částí. V této části kupní smlouvy je zakomponováno několik způsobů, kterými dojde k vypořádání kupní ceny ve výši 6.900.000,- Kč.

4.4.1 Rozdělení kupní ceny

Vzhledem k tomu, že tuto transakci zprostředkovávala realitní kancelář, je nutné vzít v potaz i nutnost uhradit zprostředkovateli určitou odměnu. V kupní smlouvě není uveden žádný odkaz na rezervační smlouvu uzavřenou s realitní kanceláří, ale z praktických zkušeností se lze domnívat, že taková smlouva byla uzavřena a byla v ní specifikována právě tato odměna, která již v této smlouvě zmíněna je, a způsob jejího vyplacení. Z přílohy A, článku III. odstavce č. 1 vyplývá, že částka 166.980,- z celkové kupní ceny 6.900.000,- byla vyplacena zprostředkovateli, tedy realitní kanceláři a jako odměna mu připadne na základě dohody obou smluvních stran v momentě provedení vkladu vlastnického práva.

Z přílohy A vychází, že smluvní strany uzavřely smlouvu o svěřenecké správě finančních prostředků, která vychází ze zákona č. 85/1996 Sb., zákon o advokacii. Zbývající část kupní ceny ve výši 6.733.020,- Kč bude tedy složena dle smlouvy o svěřenecké správě finančních prostředků složena dle oboustranné dohody do advokátní úschovy, pro kterou je zřízen samostatný účet u určené banky, a to úvěrující bankou kupujícího ve výši 2.400.000,- Kč do 30 dnů od uzavření smlouvy a zbývající částku 4.333.020,- uhradí strana kupující z vlastních prostředků do 5 dnů od téhož data. (Příloha A; Zákon č. 85/1996 Sb., zákon o advokacii)

4.4.2 Převod prostředků z advokátní úschovy prodávajícímu

Tato část oddílu o vypořádání kupní ceny určuje způsob převodu prostředků, které budou složeny dle výše uvedeného v advokátní úschově, ve prospěch prodávajícího. Původní návrh této části kupní smlouvy byl rozdělen do tří odstavců, přičemž první odstavec byl ve prospěch prodávajícího, který by určitou částku obdržel z advokátní úschovy ihned po podání návrhu na vklad vlastnického práva bez ohledu na to, zda bude návrh schválen bez případných komplikací. Z tohoto důvodu byla smlouva upravena na neutrálnější stranu a rozdělena pouze do dvou odstavců, přičemž byl zrušen první odstavec a částka 300.000,- Kč z tohoto odstavce se stala součástí odstavce b), původně c).

Odstavec a) byl původně odstavcem b) a zůstal téměř v původním znění, které specifikuje, že částka 4.000.000,- bude převedena na úvěrový účet prodávajícího. Převod prostředků na úvěrový účet prodávajícího je podmíněn předložením dvou dokumentů. Prvním dokumentem je výpis z listu vlastnictví, na kterém bude zřejmý již nový vlastník, respektive dva vlastníci rovnocenných podílů, a nebude obsahovat žádná zástavní práva či jiné zápisy, které se netýkají kupujícího a jeho požadavků. Druhým dokumentem, který je nutné předložit pro převod prostředků ve prospěch prodávajícího je předávací protokol, který bude důkazem předání předmětu převodu mezi stranami. Podpisy na předávacím protokolu musí být úředně ověřené. Lhůta pro vyplacení uvedené částky je 5 pracovních dnů po předložení daných dokumentů.

Odstavec b), jež byl původně odstavcem c), upravuje podmínky pro vyplacení zbývající části kupní ceny ve prospěch prodávajícího, a to na jeho osobní účet uvedený v této smlouvě. V prvotním návrhu byla uvedena částka 2.433.020,- Kč nicméně tato částka, jak bylo uvedeno výše, byla navýšena o částku 300.000,- uvedenou ve zrušeném odstavci a) na celkovou sumu 2.733.020,- Kč. Stejně jako v předchozím odstavci je lhůta pro vyplacení 5 pracovních dnů od předložení požadovaného dokumentu. Tímto dokumentem je tentýž list vlastnictví jako v předchozím odstavci.

Lze tedy říci, že částku 2.433.020,- může prodávající na svůj běžný účet obdržet dříve než částku 4.000.000,- na úvěrový účet. Podrobnější podmínky převodu uvedených částek jsou uvedeny ve smlouvě o advokátní úschově, která bude dle dohody uzavřena společně s touto kupní smlouvou.

Dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí kupující, což podpisem této smlouvy berou obě strany na vědomí. (Příloha A; Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb.)

4.5 Předání předmětu převodu

Lhůty a podmínky pro předání předmětu převodu mohou být u nemovitých věcí různé, a proto je víceméně nutností tyto podmínky a lhůty uvést v kupní smlouvě, tak aby nedošlo k poškození jedné ze zúčastněných stran.

Smlouva z přílohy A definuje lhůtu předání předmětu do 15 dnů po provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Je zde sjednána též smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, ke kterému dojde ze strany prodávajícího.

V této části kupní smlouvy je také důležitým bodem závazek prodávajícího pečovat o předmět převodu a nakládat s ním tak, aby nedošlo ke snížení hodnoty, dokud nebude předmět převodu předán kupujícímu. Všechny tyto závazky přechází na kupujícího až dnem převzetí.

Dalším závazkem prodávajícího je úhrada nákladů spojených s provozem nemovitosti až do doby převzetí kupujícím, které bude řádně zdokumentováno. Za stranu kupujícího byla přidána do této části ještě věta o povinnosti prodávajícího poskytovat součinnost při převodu energií a médií týkajících se předmětu kupní smlouvy a zejména uhradit veškeré nedoplatky za spotřebu energií, které vznikly před dnem předání předmětu. Nemělo by se tedy stát, že kupující bude hradit náklady spojené s provozem nemovitosti dříve, než mu bude předmět převodu řádně předán včetně protokolu. Nejčastěji je součástí předávacího protokolu soupis stavu elektroměru, plynoměru a vodoměru. (Příloha A)

4.6 Převod vlastnického práva

V této části kupní smlouvy je nutné si specifikovat, kdy a za jakých okolností přejde vlastnické právo na kupujícího, protože jak již bylo zmíněno, u nemovitostí je to poněkud složitější proces než u věcí movitých, a je definováno v § 1105 zákona č. 89/2012 Sb.,

občanského zákoníku, což je dnem zápisu do veřejného seznamu v tomto případě katastru nemovitostí.

Dle přílohy A přechází vlastnické právo k předmětu dnem vkladu do katastru nemovitostí, tzn. dnem, kdy je návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu, tak jak ukládá zákon.

Smluvní strany si mohou smluvit způsob doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu, často může být osobou, která doručí daný návrh na úřad, kupující osobně, v jeho vlastním zájmu je doručit návrh na vklad co nejdříve. V tomto případě se smluvní strany shodly na právním zastoupení advokátem, se kterým mají uzavřenou smlouvu týkající se advokátní úschovy neboli smlouvu o svěřenecké správě finančních prostředků a zároveň se dohodly na rozdělení nákladů na správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad, který je dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 1000,- Kč za vklad.

Vzájemná součinnost potřebná k zápisu kupujícího jako vlastníka vyplývající z této smlouvy platí pro všechny účastníky a v případě nutnosti se týká též případných oprav v návrhu či doložení dalších dokumentů. (Příloha A; Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích)

Další povinností kupujícího, která již byla výše zmíněna a vyplývá ze zákona, je povinnost podat přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a uhradit uvedenou daň, a to vše ve lhůtě 3 měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tato daň je ve výši 4 % ze základu, kterým je nabývací hodnota snižena o uznatelný výdaj. Před legislativní úpravou tato povinnost vycházela ze Zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, poplatníka daně bylo možné určit smluvně dle dohody obou stran. (Příloha A; zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, zrušen ke dni 1.1.2014)

V posledním odstavci této části kupní smlouvy se obě strany zavazují k součinnosti pro případ zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí, tak aby účel této kupní smlouvy byl řádně naplněn. Tato ujednání a závazky z nich vyplývající jsou považovány za ujednání o smlouvě budoucí, která vyplývá z § 1785 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku. Taktéž se strany zavazují k vrácení již poskytnutého plnění v případě, že bude povolení vkladu

vlastnického práva pravomocně zastaveno. (Příloha A; zákon č. 89/2012 Sb, občanský zákoník)

4.7 Odstoupení od smlouvy

Za určitých okolností mají obě strany možnost odstoupit od kupní smlouvy, tyto okolnosti je vhodné sjednat v kupní smlouvě, tak aby v budoucnu nemohlo dojít ke zbytečným neshodám.

V prvním odstavci této části kupní smlouvy se řeší lhůta pro vrácení všech plnění při odstoupení od kupní smlouvy, které jednotlivé strany získaly na základě této smlouvy. Lhůta na vrácení plnění je v tomto případě stanovena na 30 dnů po doručení písemného odstoupení druhé straně.

Je nutné též ochránit stranu, která odstoupení od kupní smlouvy nezavinila, a to tak, že strana, která zapříčinila svým chováním či nečinností tuto situaci, ponese veškeré náklady, které druhá strana vynaložila na přípravu převodu předmětu smlouvy. (Příloha A)

4.7.1 Práva kupujícího odstoupit od kupní smlouvy

Každá strana má právo odstoupit od kupní smlouvy ve sjednaných podmínkách, pro kupujícího jsou to tři podmínky, z nichž jedna byla přidána právním zástupcem kupujícího pro jeho ochranu.

Prvním důvodem pro oprávněné odstoupení kupujícího od kupní smlouvy je prodlení s předáním předmětu na straně prodávajícího. Konkrétně je zde sjednaná lhůta 30 dní od nejzazšího termínu k předání předmětu kupní smlouvy.

Dalším důvodem je dle smlouvy nepravdivé prohlášení prodávajícího v prvním článku této smlouvy. Zároveň tato situace musí ohrozit práva kupujícího, aby kupující měl právo od kupní smlouvy odstoupit. První článek byl velice obsáhlý a obsahoval především definici předmětu kupní smlouvy a zároveň mnoho důležitých prohlášení nejen prodávajícího, proto by mohlo být případné nepravdivé prohlášení prodávajícího velkým problémem pro kupujícího.

Posledním důvodem, kvůli kterému může kupující od kupní smlouvy odstoupit, je nedodržení smlouvou stanovené lhůty pro uzavření nové kupní smlouvy prodávajícím. Tato část se týkala povinnosti uzavřít novou kupní smlouvu ve lhůtě požadované katastrálním úřadem či do 30ti dnů od doručení rozhodnutí od katastrálního úřadu (v případě, že katastrální úřad lhůtu nestanovil). To může nastat ve chvíli, kdy je dle katastrálního úřadu smlouva sepsána chybně a není vhodné ji opravit jinak než sepsáním nové smlouvy.

Pakliže důvod k odstoupení od kupní smlouvy bude vinou prodávajícího, smí kupující požadovat úhradu pokuty ve výši 100.000,- Kč a k tomu další náhradu škody, na kterou má právo dle výše uvedeného. (Příloha A)

4.7.2 Práva prodávajícího odstoupit od kupní smlouvy

Stejně jako kupující má i prodávající právo na odstoupení od kupní smlouvy v případě potíží na straně kupujícího.

První důvod pro prodávajícího je shodný s kupujícím a tím je prodlení s převzetím předmětu kupujícím. Lhůta je stejně jako u prodlení s předáním v opačném případě tedy 30 dnů od posledního dne, který byl určen k převzetí.

Prodávající má též nárok na odstoupení od kupní smlouvy, pokud je prodávající v prodlení s převodem kupní ceny či její části ve prospěch advokátní úschovy. Tato lhůta je též 30 dnů od posledního dne splatnosti kupní ceny nebo její části. Právním zástupcem kupujícího byla též přidána část, která vylučuje toto právo pro případ, že strana prodávajícího neposkytne dostatečnou součinnost s uzavřením zástavní smlouvy ve prospěch banky, jež poskytla kupujícímu úvěr, kterou se touto smlouvou zavázala poskytnout.

Pokutu ve výši 100.000,- Kč může na základě této smlouvy požadovat též prodávající po kupujícím v případě, že dojde k odstoupení od kupní smlouvy kvůli nedodržení podmínek kupujícím. Ani v této částce nejsou započítány případné náhrady škody. (Příloha A)

4.8 Závěrečná ujednání

Část závěrečná ustanovení se skládá z několika odstavců, jejichž cílem je upravit zbývající, do té doby nespecifikovaná, ujednání.

Vzhledem k tomu, že některé vztahy mohou být společné pro všechny podobné smlouvy, nemusí být tato úprava součástí dané smlouvy a je dostačující odkaz na legislativu, kterou se neupravené vztahy budou řídit v případě, že nastane situace, která není definovaná v uzavřené smlouvě. V této smlouvě mohou být jiné vztahy neupravené, a proto v této části kupní smlouvy je odkaz na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vhodné je si v každé smlouvě specifikovat možnosti pro její změnu a zároveň formu, kterou je změnu možné učinit. Na základě této smlouvy je povinností smluvních stran provádět veškeré změny písemně, v opačném případě nebudou změny platné. V případě, že písemný dodatek bude mít všechny náležitosti, bude považován za součást původní smlouvy.

V průběhu platnosti smlouvy se mohou některá ustanovení stát neplatnými, je tedy vhodné specifikovat ve smlouvě i platnost zbývajících částí smlouvy. Tato konkrétní smlouva říká, že pokud je či bude některé ustanovení neplatné, ostatní ustanovení se měnit nebudou a jejich platnost bude nadále účinná. Obě smluvní strany se v tomto případě zavazují sepsat dodatek, který nahradí ujednání, které pozbylo platnosti. Další odstavec udává počátek platnosti smlouvy, v tomto případě je to okamžikem jejího podpisu, tedy momentem uzavření.

V písemné smlouvě je vhodné, ne-li nutné, si sjednat také způsob doručování písemností a případné lhůty. Touto smlouvou jsou dané přesné způsoby doručování písemností druhé straně, a to osobně, kurýrem nebo poštou na adresy uvedené jako kontaktní v této smlouvě. Tyto adresy je samozřejmě možné změnit, nicméně pro ně platí totožná pravidla jako pro jiné změny smlouvy, a to prokazatelné doručení oznámení o změně adresy druhé straně. Jako den doručení se považuje den převzetí písemnosti, popřípadě den odmítnutí převzetí. V případě, že nebude možné prokázat přesný den doručení, bude se jako platný den doručení považovat 3. den po odeslání.

Jeden z posledních odstavců se týká počtu výtisků smlouvy, které budou mít platnost originálu. Vždy záleží na kupní smlouvě a zainteresovaných třetích stranách, kterou je

v případě evidované nemovitosti vždy i katastrální úřad, protože kupní smlouva je nabývacím titulem, který je nutné v originálu předat úřadu při podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V tomto případě je stanoveno 6 výtisků, přičemž každý z účastníků obdrží jeden výtisk, další výtisk patří katastrálnímu úřadu, pátý originál obdrží kvůli advokátní úschově advokát a poslední originální výtisk patří bance, která poskytuje úvěr a zároveň bude mít danou nemovitost jako záruku splácení úvěru.

Práva na smluvní pokutu, náhradu škody či jiná plnění, která mají podstatu platnosti i po odstoupení od smlouvy, případným odstoupením od smlouvy nezanikají.

V posledním odstavci této smlouvy je prohlášení smluvních stran o jejich svobodné vůli tuto smlouvu uzavřít, kterou potvrzují svými podpisy obě strany. Zároveň je zde uvedena i povinnost mít dvě originální vyhotovení s úředně ověřenými podpisy, protože úředně ověřené dokumenty vyžaduje katastrální úřad a v tomto případě úvěrující banka. (Příloha A; Zákon č. 89/2012 Sb, občanský zákoník)

5. Rozbor kupní smlouvy na věc movitou

Kupní smlouvu na věc movitou není dle zákona nutné uzavírat písemně, ale často se s touto formou kupní smlouvy i na tyto věci lidé setkávají. Typickým příkladem písemné kupní smlouvy na movitou věc by mohla být kupní smlouva na prodej/nákup vozidla, proto bude tedy níže rozebrána právě taková smlouva, která byla poskytnuta pro účely této práce od nejmenované osoby, jež byla v této smlouvě stranou „*kupující*“.

5.1 Hlavička kupní smlouvy

Hlavička kupní smlouvy na věc movitou je víceméně totožná s kupní smlouvou na věc nemovitou. Prodej movité věci se samozřejmě též řídí občanským zákoníkem, konkrétně také § 2079 a násl., což by mělo být v hlavičce kupní smlouvy uvedeno, stejně jako typ smlouvy, v tomto případě tedy „*Kupní smlouva*“. Ve vzorové smlouvě (příloha B) je uvedena informace, že se smlouva řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, což je rovněž dostačující.

Obě smluvní strany musí být i v tomto případě řádně označeny, tak aby nemohlo dojít k záměně, což zajistí například kombinace trvalého bydliště a rodného čísla, tak jak je to v příloze B. Případně je samozřejmě možné využít jiná osobní data jako je např. datum narození, číslo občanského průkazu atd. (Příloha B; Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

5.2 Předmět prodeje

Předmět prodeje je i v tomto případě nutné co nejpodrobněji specifikovat, aby nedošlo k případným neshodám či záměně. V případě vozu je téměř nutností uvést informaci, zda se jedná o nový či ojetý vůz. Důležitá data pro upřesnění předmětu prodeje jsou následující: tovární značka a typ vozidla, rok výroby/uvedení do provozu, číslo karoserie (VIN), registrační značka, číslo velkého a malého technického průkazu. Samozřejmě tak jako v příloze B, nemusí být v kupní smlouvě uvedeny všechny tyto údaje, ale především by měla kupní smlouva obsahovat tovární značku a typ vozidla, číslo karoserie, počet najetých kilometrů, rok výroby/uvedení do provozu. Dalšími údaji, které mohou specifikovat předmět

kupní smlouvy, může být obsah motoru, barva aj. Tato data si může kupující ověřit pouze na dokumentaci k vozidlu, protože na rozdíl od nemovitostí nejsou zapsána v žádném veřejném seznamu. (Příloha B)

5.2.1 Prohlášení prodávajícího a kupujícího

I v této smlouvě je vhodné uvést do kupní smlouvy prohlášení prodávajícího. V kupní smlouvě na vozidlo je vhodné uvést prohlášení o stavu vozidla viz. Příloha B, v níž je v tomto konkrétním případě uvedeno: „...stav vozidla obvyklý vzhledem k jeho stáří, míře jeho předchozího používání a opotřebení. Prodávající v této souvislosti prohlašuje, že vozidlo je způsobilé k běžnému užívání a že kupujícímu poskytl pravdivé a podstatné informace.“ Samozřejmě může být v dalších ustanovení uvedeno jinak a část ohledně způsobilosti k běžnému užívání může být v jiných smlouvách změněna dle situace a stavu vozidla, protože některá vozidla mohou být nepojízdná či nemusí disponovat platnou technickou kontrolou. Rovněž v kupní smlouvě na věc movitou můžeme nalézt i prohlášení o neexistenci právních vad, především případných nárocích třetích stran, které by mohly komplikovat převod vlastnických práv.

Prodávající prohlašuje, že vozidlo převede na kupujícího se všemi součástmi a dokumenty, tak jak bylo domluveno. Toto prohlášení není potřeba nijak rozepisovat, avšak je možné vypsát jednotlivé součásti, které budou převáděny nad rámec vozidla např. pneumatiky navíc či nadstandardní výbava. Stejně tak je prodávající smlouvou zavázán k předání veškeré dokumentace související s vozidlem, především doklady k vozidlu a je povinen poskytnout nezbytnou a neodkladnou součinnost ke změně vlastníka v registru vozidel.

„Zápis změny vlastníka silničního vozidla v registru silničních vozidel provádí obecní úřad obce s rozšířenou působností“ (Zákon č. 56/2001 Sb., zákon o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích, § 8). Ke změně vlastníka v registru vozidel je ze zákona nutná přítomnost obou stran na úřadu, což nemusí oběma stranám vyhovovat, je tedy možné udělit plnou moc strany, kterou udělí strana, která se na úřad nedostaví. Tato plná moc musí být úředně ověřená a je možné ji zakomponovat do kupní smlouvy. V takovém případě musí být kupní smlouva s ověřeným podpisem strany, která nebude zařizovat změnu vlastníka.

Zkušenosti autorky, která spravuje vozový park malého podniku, vypovídají o tom, že častěji zápis změny vyřizuje kupující nežli prodávající. Z těchto zkušeností lze také říci, že pokud si kupující přeje, aby prodejce, například autobazar, zařídil úřední změnu vlastníka, bude mu prodávajícím naúčtován poplatek za tuto poskytnutou službu. Tuto službu však nabízejí i některé firmy či podnikatelé, kteří se nezabývají přímo prodejem, ale různými administrativními službami. Lze tedy předpokládat, že většina kupujících si raději zápis změny provede osobně.

Prodávající ani kupující v této smlouvě nemusí činit žádná prohlášení týkající se jeho majetku či finanční situace. (Příloha B; Zákon č. 56/2001 Sb., zákon o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích)

5.3 Finanční ujednání

Kupní cena nemusí být uvedena v kupní smlouvě, ale pokud je již známa, je lepší ji v kupní smlouvě uvést. V této části kupní smlouvy lze nalézt informace o přesné kupní ceně, pokud je známa, a dohodnutým způsobem úhrady sjednané kupní ceny.

Možné odstoupení od smlouvy je v tomto případě sjednané v této části pouze okrajově a vyplývá ze zákona a dalších ujednání z následující části kupní smlouvy v případě, že kupující bude spotřebitelem dle § 419 občanského zákoníku.

5.4 Odpovědnost za vady vozidla

Odpovědnost za vady na vozidle, které si může kupující uplatnit jako vadu předmětu, se řídí předchozími body v první části kupní smlouvy týkající se prohlášení prodávajícího o vozidle.

Dle tohoto článku kupní smlouvy může kupující, pokud je zároveň spotřebitel, uplatnit vady dle § 2165 a § 2167 NOZ. Dle § 2165 může kupující uplatnit právo z vady do 24 měsíců od převzetí a na základě § 2167 není možné uplatnit vady dle § 2165, pokud cena o tyto vady již byla snížena nebo odpovídá opotřebení dle obvyklého užívání, což se netýká vad, které vozidlo mělo v době, kdy si ho kupující převzal. Dle přílohy B může kupující tyto vady

uplatnit pouze v případě, že se daná vada objeví ve lhůtě 6ti měsíců od převzetí. (Příloha B; Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Vadu na věci, kterou si může kupující-spotřebitel na základě kupní smlouvy a občanského zákoníku § 2161 uplatnit, lze vyřešit přiměřenou slevou z ceny, výměnou vadné věci či její bezodkladnou opravou (odstraněním vady), popřípadě odstoupením od smlouvy.

Kupující-spotřebitel, který chce uplatnit právo z vadného plnění musí tak učinit bezodkladně a pakliže svá práva chce uplatnit jako spotřebitel, potřebuje k danému úkonu potvrzení od prodávajícího či od osoby určené k opravě věci, kdy byla vada oznámena, jaká byla provedena oprava a kdy byl předmět předán po opravě zpět kupujícímu-spotřebiteli.

Dle vzorové smlouvy v příloze B, článku III., odstavce č. 6, může kupující při uplatnění právní vady, pakliže nelze brát v úvahu nároky vyplývající z § 2169 NOZ, postupovat dle § 2099 NOZ přičemž by měl zvážit, zda se jedná o podstatné či nepodstatné porušení kupní smlouvy. (Příloha B; Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

5.5 Závěrečná ustanovení

V případě vzorové smlouvy jsou závěrečná ustanovení zjednodušená a obsahují pouze informaci o množství originálních vyhotovení dokumentu a počtu, který každá strana obdrží.

V jiných smlouvách je možné setkat se s prohlášením o řádném přečtení a seznámení se s právy a povinnostmi stran. Zároveň podpisem většiny smluv stvrzují svou svobodnou vůlí danou smlouvu uzavřít. (Příloha B)

6. Rozdíly mezi smlouvami a navrhované úpravy

V praktické části této práce byl proveden rozbor dvou kupních smluv, jejichž předměty převodu se liší nejen co do obsahu, ale také podle občanského zákoníku. Zároveň je možné nalézt několik bodů, které by bylo možné upravit či doplnit.

6.1 Rozdíly mezi smlouvami

Největším rozdílem z právního hlediska mezi koupí věci movité a nemovité je forma uzavření kupní smlouvy. Již bylo několikrát zmíněno, že v případě nemovitých věcí je zákonem vyžadována forma písemná, v případě movitých věcí není forma uzavření kupní smlouvy specifikovaná, avšak v případě zvolení písemné smlouvy, je tato forma nadřazená všem ostatním.

Přesná definice smluvního vztahu a zúčastněných stran je pro oba případy totožná a je velice důležité, aby této části byla v obou případech věnována velká pozornost. Větší rozdíl lze upozorovat v prohlášení smluvních stran, které je u nemovitostí rozsáhlejší a je nutné v něm uvést více podrobností týkajících se nejen předmětu prodeje, ale také finančního zdraví obou stran, nároků na předmět prodeje a případných smluvních vztahů týkajících se dané nemovitosti. Velmi důležitá jsou v obou případech případná zástavní či jiná práva, která vážnou na dané předměty, avšak u nemovitostí je výčet takových práv mnohem delší a je nutné je blíže ve smlouvě specifikovat. Každý kupující by měl být řádně seznámen se stavem předmětu smlouvy a měl by znát veškeré případné vady, což je v zájmu obou stran.

Velkým rozdílem mezi rozebíranými smlouvami je stávající zástavní právo, které je řešeno v případě smlouvy na nemovitou věc a často se s tím v praxi můžeme setkat. V tomto případě je nutné, aby měl prodávající zajištěn souhlas od oprávněné osoby, v tomto případě od banky, převést zástavní právo na věc jinou. Opakem je kupní smlouva na vozidlo, na kterém žádné zástavní právo nevázne a není tedy potřeba ho řešit v kupní smlouvě.

Kupní cena je v obou případech známá a zakomponována již do kupní smlouvy, avšak vypořádání kupní ceny je složitější v případě nemovitosti. Zatímco kupní cena na movitou věc bude vypořádána najednou a úhrada bude dle smlouvy provedena bankovním převodem

z účtu kupujícího na účet prodávajícího, kupní cena na nemovitost v tomto konkrétním případě je rozdělena na dvě části, přičemž část hradí kupující osobně a část hradí úvěrující banka kupujícího. Obě tyto části mají být dle dohody složeny do advokátní úschovy, která je smluvena v další smlouvě. Samozřejmě toto není pravidlem a advokátní úschova není povinností stejně tak jako zainteresování úvěrující banky, nicméně minimálně způsob financování koupě nemovitosti je velice častý právě formou úvěru.

Posledním podstatným rozdílem mezi uvedenými smlouvami je převod vlastnického práva, který v případě nemovitosti proběhne v souladu s občanským zákoníkem ke dni zápisu do katastru nemovitostí. V případě movité věci přechází vlastnické právo několika způsoby, které vyplývají z NOZ. Příkladem převodu vlastnického práva k věci movité dle NOZ může být například přivlastnění a nález, přírůstkem přirozeným i umělým, vydržením, převodem apod. Dle § 1099 se vlastnické právo převádí podpisem smlouvy, avšak je povoleno si smlouvě sjednat jiný moment převodu vlastnického práva. (§ 1011 – 1114, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

6.2 Navrhované doplnění kupních smluv

Vzhledem k tomu, že obě vzorové kupní smlouvy jsou připraveny právníky, není příliš doplnění či změn, které by bylo nutné učinit, avšak je možné nalézt v obou případech několik drobností.

V kupní smlouvě na věc nemovitou, jak již bylo přímo v rozboru uvedeno, není přesně specifikováno, zda uvedený byt není nájemním bytem třetí strany. Ovšem záleží samozřejmě na ostatních ujednáních, která nemusí být písemná a úhlu pohledu, protože tato skutečnost by mohla být považována za právní vadu v případě, že by prodávající kupujícímu tuto skutečnost zamlčel.

V kupní smlouvě na věc movitou chybí ujednání o momentu, ke kterému dojde k převodu vlastnického práva, lze se tedy pouze domnívat, že vlastnické právo bude převedeno dnem podpisu smlouvy či dnem plné úhrady sjednané kupní ceny. Další záležitost, která není smlouvou ošetřena je lhůta pro nahlášení změny majitele, tedy vlastnických práv, příslušným úřadům. Zpravidla v případě autobazarů se spotřebitelé setkávají s lhůtou 7-10 dnů od

podpisu smlouvy. Dle zákona je lhůta pro podání žádosti o změnu do 10 pracovních dnů ode dne nabytí vlastnického práva. (Zákon č. 56/2001 Sb., zákon o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích)

6.3 Navrhovaná kupní smlouva

Kupní smlouva v příloze B této práce je sepsána tak, aby lépe odpovídala smluvnímu vztahu mezi podnikatelem a spotřebitelem. Navrhovaná kupní smlouva je sestavena pro vztah mezi dvěma nepodnikateli, tudíž spotřebitelská ujednání jsou v této smlouvě zbytečná. Nicméně některé části smlouvy, které jsou společné, lze upravit či doplnit. Kupní smlouva na věc movitou mezi nepodnikateli byla zvolena z toho důvodu, že je pravděpodobně velice častá (prodej automobilů) a právní zástupci nejsou s největší pravděpodobností kvůli těmto smlouvám vyhledáváni, a to především k dalším nákladům jež se pojí k případné právní pomoci.

Tak jako každá kupní smlouva obsahuje i tuto hlavičku s ustanovením, kterého se tato kupní smlouva týká. Obě smluvní strany je vhodné i v tomto případě přesně specifikovat, v případě nepodnikatelů tuto specifikaci obstará ideálně rodné číslo, popřípadě datum narození.

V první části je definován předmět smlouvy, který je oproti příloze B rozšířený o rok výroby, a tím upřesňuje vůz a jeho verzi. Dále je tato část doplněna o příslušenství k tomuto vozu, které v příloze B chybělo. V příslušenství lze doplnit různé údaje a tím předejít případnému nedorozumění při stanovení ceny za předmět a příslušenství. Druhou částí navrhované smlouvy je krátké ujednání o kupní ceně, jež bude vypořádána v hotovosti.

Třetí část této kupní smlouvy se zabývá nabytím vlastnického práva, které je dle této smlouvy určeno na moment úhrady kupní ceny. Nejen toto ujednání, ale též ujednání o lhůtě pro podání žádosti o změnu vlastníka v registru vozidel v příloze B chybí. Je zde uvedena i povinnost poskytnout kupujícímu součinnost při podání žádosti o změnu vlastníka, což musí být vlastní přítomností s kupujícím na úřadě nebo udělením ověřené plné moci jedné strany.

Ve čtvrté části je uvedeno prohlášení prodávajícího o jeho výhradním vlastnictví, což v příloze B uvedeno není. Dále tato část obsahuje prohlášení o neexistenci právních a faktických vad a právech třetích stran.

V předposlední části této smlouvy se nachází prohlášení kupujícího, který podpisem prohlašuje, že byl seznámen se stavem věci, měl možnost si předmět smlouvy prohlédnout a neshledal žádnou vadu vyjma těch, na které byl prodávajícím upozorněn.

Závěrečná ustanovení této smlouvy jsou rozšířena oproti příloze B pouze o prohlášení obou stran, že se jedná o jejich svobodnou vůli.

Závěr

Hlavním cílem bakalářské práce bylo na základě teoretických znalostí sestavit vlastní kupní smlouvu na věc movitou mezi nepodnikateli a zodpovědět výzkumnou otázku, zda kupní smlouvy používané v praxi korespondují s platnými právními předpisy a zároveň zda neexistují případné body k doplnění. Pro splnění tohoto cíle a zodpovězení výzkumných otázek byl na základě teoretických znalostí proveden rozbor dvou kupních smluv a dále byly nalezeny rozdíly mezi nimi a body k případnému doplnění.

Vztahy mezi prodávajícím a kupujícím ve smyslu podnikatel-podnikatel nebo nepodnikatel-nepodnikatel nejsou zdaleka tak obtížné jako vztahy v kupních smlouvách ve smyslu spotřebitel-podnikatel potažmo podnikatel-spotřebitel, kterých se týká navíc ještě ustanovení o ochraně spotřebitele, nicméně je vhodné věnovat i těmto zdánlivě obyčejným vztahům důkladnou pozornost, protože zejména u nemovitostí se jedná o převody vlastnických práv k předmětům vysoké hodnoty a je potřeba všechna ujednání řádně ošetřit, tak aby nebyla některá ze smluvních stran poškozena.

Teoretická část se zabývala nejdůležitějšími body, které se pojí k pojmu koupě. Charakterizovala tedy nejen kupní smlouvu, ale také obě smluvní strany a další ujednání a právní aspekty pojící se k danému tématu. Praktická část navazovala svým rozbohem na postřehy z teoretické části práce, a to konkrétně na jednotlivá ujednání vzorových smluv.

Závěrečná část práce vyzdvihla viditelné rozdíly nalezené mezi rozborů kupních smluv a zaznamenala postřeh ujednání chybějících především v kupní smlouvě na věc movitou. Nicméně žádná zásadní ujednání nechyběla. Kupní smlouva mezi podnikatelem a spotřebitelem, jež je uvedena v příloze B, by měla být pravděpodobně přepracována více do formy odpovídající Spotřebitelskému zákonu, protože v této podobě je v ní z této problematiky uvedena pouze část týkající se odpovědnosti z vad. Poslední částí bylo sestavení vlastní smlouvy do které se promítly předchozí získané znalosti.

Zpracování obsahu této bakalářské práce je přínosné zejména v lepším pochopení problematiky sestavování kupních smluv. Pro správné sestavování nejen kupních smluv je velice důležité sledovat měnící se legislativu, a proto v případě velkých a důležitých transakcí je vhodné využít rady a pomoci odborníků, kteří se dané problematice aktivně

věnují a mohou lépe vyhodnotit rizika plynoucí ze vztahů mezi smluvními stranami. Nutností při zpracování této práce bylo využití odborné literatury včetně různých zákonů, především Občanského zákoníku a Zákona o ochraně spotřebitele, což je velmi obohacující zejména v pochopení odborně psaných textů.

Seznam použité literatury

- ČECH, Petr, 2013. *Smluvní právo v novém občanském zákoníku, Metodické aktuality Svazu účetních*. Praha: Svaz účetních. ISBN: 978-80-87367-43-8
- FIALA, Josef, et al. 2007. *Občanské právo hmotné*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o. ISBN: 978-80-7380-058-1
- KINCL, Jaromír, et al. 1995. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck. ISBN: 80-7179-031-1
- NESNÍDAL, JIŘÍ, 2012. *Občanský zákoník I. s komentářem: zákon č. 89/2012 Sb. Český Těšín: Poradce, s.r.o.* ISBN: 978-80-7365-336-1
- NOVOTNÝ, Petr, et al. 2017. *Nový občanský zákoník, Smluvní právo, 2., aktualizované vydání*. Praha: Grada Publishing, a.s. ISBN: 978-80-271-0609-7
- ONDŘEJ, Jan, et al. 2013. *Spotřebitelské smlouvy a ochrana spotřebitele. Ekonomické, právní a sociální aspekty, 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, s.r.o. ISBN: 978-80-7400-446-9
- ÖSTERREICHISCHE NATIONALBIBLIOTHEK, *Gesetze und Verfassungen im Justizfache* [online]. 2011 [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <http://alex.onb.ac.at/cgi-content/alex?aid=jgs&datum=1012&size=45&page=3>
- POKORNÁ, Jarmila, et al. 2017. *Ochrana spotřebitele proti nekalým obchodním praktikám podnikatelů*. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s. ISBN: 978-80-7552-625-0
- ŠEVČÍK, Ludvík, et al. 2013. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku, Nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva. 1. vydání*. Brno: BizBooks. ISBN: 978-80-265-0071-1
- ŠVESTKA, Jiří, et al. 2009. *Občanské právo hmotné 1. 5. jubilejní aktualizované vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s. ISBN: 978-80-7357-466-6
- VEČEŘA, Jiří, 2013. *Ochrana spotřebitele v České republice a Evropské unii (včetně úpravy podle nového občanského zákoníku 2014) Právní stav k 1.1.2013*. Praha: Leges. ISBN: 978-80-87576-34-2

VÍTOVÁ, Blanka, 2014. *Nepřiměřená ujednání ve spotřebitelských smlouvách po rekonstrukci soukromého práva, 2 vydání*. Praha: Wolters Kluwer, a.s. ISBN: 978-80-7478-491-0

SMĚRNICE RADY 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách

Zákon č. 56/2001 Sb., zákon o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích

Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

Zákon č. 85/1996 Sb., zákon o advokacii

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí; zrušen ke dni 1.1.2014

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií

Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Bibliografie

BOURGOIGNIE, Thierry, et al. 2013. *Integration Through Law: Consumer Law, Common Markets and Federalism in Europe and the United States: Europe and the American Federal Experience*. Berlín: De Gruyter. ISBN: 978-3110107418

PROQUEST. 2017. Databáze článků ProQuest [online]. Ann Arbor, MI, USA: ProQuest. [cit. 2017-09-28]. Dostupné z: <http://knihovna.tul.cz/>

TICHÝ, Luboš, et. al. 2014. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář*. Praha: C.H. Beck. ISBN: 978-80-7400-521-3

TOMANČÁKOVÁ, Blanka, 2011. *Ochrana spotřebitele v praxi se vzory a příklady, 2. vydání*. Praha: Linede Praha, a.s. ISBN: 978-807201-864-2

Seznam příloh

Příloha A	– Kupní smlouva na věc nemovitou	49
Příloha B	– Kupní smlouva na věc movitou	56
Příloha C	– Kupní smlouva na věc movitou – vlastní	59

Příloha A – Kupní smlouva na věc nemovitou

Níže uvedení účastníci:

paní
(dále jen jako strana „**Prodávající**“)

a

paní
a
pan
(oba společně dále jen jako strana „**Kupující**“)

(všichni společně dále jen jako „Účastníci“ nebo „Smluvní strany“)

uzavírají ve smyslu ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto

KUPNÍ SMLOUVU **o převodu vlastnického práva k nemovité věci** (dále jen „Smlouva“ nebo „Tato smlouva“)

I.

Předmět převodu

1. Strana Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví níže uvedenou nemovitou věc, která je Předmětem převodu:

Jednotka č. xxx, způsob využití byt, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů v budově: xxx, bytový dům, postavené na pozemku p.č. xxx, **k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti xxx na společných částech domu č.p. xxx,**

v katastrálním území xxx, obec xxx, vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. xxxx (jednotka) a xxxx (budova) (dále jen „**Předmět převodu**“ nebo „**Nemovitost**“).

2. Strana Prodávající prohlašuje, že Předmět převodu platně nabyla do svého výlučného vlastnictví a její vlastnické právo bylo řádně vloženo do katastru nemovitostí.
3. Strana Prodávající prohlašuje, není-li dále uvedeno jinak, že před uzavřením Těto smlouvy neuzavřela žádnou zástavní smlouvu, smlouvu o zřízení věcného břemene/služebnosti vztahující se k Předmětu převodu, a to ani smlouvu o smlouvě budoucí nebo jinou smlouvu s odkládací podmínkou, na základě které by takovéto nebo podobné právo bylo sjednáno. Strana Prodávající prohlašuje, že Předmět převodu není předmětem konkurzního, insolvenčního nebo jiného obdobného řízení, ani správního řízení, a že Předmět převodu

nebyl vložen do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva. [Strana Prodávající prohlašuje, že v Předmětu převodu, nemá ke dni podpisu Tého smlouvy kromě strany Prodávající trvalé bydliště žádná jiná fyzická osoba a sídlo žádný podnikatel, přičemž strana Prodávající se zavazuje svůj trvalý pobyt změnit do 15 dnů od předání Předmětu převodu straně Kupující.](#) Strana Prodávající prohlašuje, že ohledně Předmětu převodu nejsou vedeny žádné soudní či rozhodčí spory na určení vlastnického práva ani jakákoliv jiná řízení zpochybňující vlastnické právo strany Prodávající. Strana Prodávající prohlašuje, že Předmět převodu není zatížen žádnou právní vadou, zejména věcným břemenem, služebností, zástavním právem, soudcovským zástavním právem, předkupním právem či nájemním nebo obdobným užívacím právem. Strana Prodávající se zavazuje, že Předmět převodu nezatíží žádnou právní vadou či závazkem ani po podpisu Tého smlouvy-[s výjimkou zřízení zástavního práva ve prospěch Úvěřující banky \(jak je definovaná níže\).](#) Strana Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření Tého smlouvy nemá vůči České republice a orgánům její státní správy, zejména orgánům finanční správy a České správy sociálního zabezpečení, ani zdravotním pojišťovnám, žádné nesplacené závazky. [Strana Prodávající prohlašuje, že nemá k dnešnímu dni dluhy vůči společenství vlastníků v budově, ve které se nachází Předmět převodu, ani vůči hl. m. Praze jako vlastníkovému pozemku parc. č. xxx a xxx.](#) Strana Prodávající dále prohlašuje, že žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k Předmětu převodu jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práva strany Prodávající Předmět převodu převést na stranu Kupující, a není jí ani známo, že by jakákoliv třetí osoba mohla uplatnit nárok, kterým by mohlo dojít k omezení práva strany Prodávající nakládat s Předmětem převodu. [Strana Prodávající neučinila jakýkoli právní úkon, který by vedl k odporovatelnosti Tého smlouvy \(včetně úkonů, představujících zkrácení věřitelů strany Prodávající\) a uzavření Tého smlouvy nebude znamenat naplnění podmínek relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení § 589 až 599 občanského zákoníku.](#) Strana Prodávající dále prohlašuje, že uzavřením Tého smlouvy není porušováno ust. § 704 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. o předkupním právu člena rodiny zúčastněného na provozu rodinného závodu, není porušováno ust. § 714 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. o nutném souhlasu manžela s právním jednáním a není porušováno ust. § 747 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. o nakládání se společným obydlím. Pokud by se ukázalo, že prohlášení obsažená zejména v tomto článku smlouvy nejsou pravdivá nebo pokud by strana Prodávající porušila své závazky dle této smlouvy, zavazuje se strana Prodávající na své náklady odstranit závadný stav.

4. Strana Prodávající prohlašuje, že stav Předmětu převodu odpovídá poslednímu, tj. platnému kolaudačnímu rozhodnutí/souhlasu s užíváním stavby, zejména že nebyl od doby vydání tohoto rozhodnutí stavebně změněn.
5. Každý z Účastníků prohlašuje, že není v úpadku, není na jeho majetek prohlášen konkurs, úpadek, není proti němu vedena exekuce ani výkon rozhodnutí a není si vědom právního titulu, na základě kterého by proti němu exekuce nebo výkon rozhodnutí mohly být vedeny a zejména nemá nedoplatky na daních.
6. Strana Kupující prohlašuje, že si Nemovitost před uzavřením Tého smlouvy prohlédla a bere na vědomí, že stav Nemovitosti a jejího příslušenství odpovídá jejímu stáří, a že nebyly zjištěny žádné zjevné závady, které brání uzavření Tého smlouvy. [Strana Prodávající potvrzuje, že seznámila stranu Kupující se stavem Předmětu převodu a vědomě straně Kupující nezamlčela jakékoli informace týkající se Předmětu převodu, jež by podstatným způsobem změnilly nebo ovlivnily rozhodnutí strany Kupující ochotného v dobré víře koupit Předmět převodu za podmínek stanovených Touto smlouvou.](#)
7. Strana Kupující prohlašuje, že je jí Předmět převodu znám, že měla možnost se s Předmětem převodu důkladně obeznámit, byla seznámena s energetickou náročností Předmětu převodu.

8. Strana Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu ke dni uzavření Tého smlouvy vážně zástavní právo smluvní ve prospěch Raiffeisenbank, a. s., xxx, zajišťující pohledávku v celkové výši 6.059.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky do výše 7.270.800,- Kč vzniklé do 14.7.2036, v katastru nemovitostí evidováno pod č. xxx vzniklé na základě smlouvy o zřízení zástavního práva č.sml. xxx. Strana Prodávající dále prohlašuje, že disponuje platným souhlasem xxx s převodem Předmětu převodu straně Kupující.
9. Strana Prodávající prohlašuje, že zástavní právo uvedené v odstavci 8 zanikne až po převodu vlastnického práva na stranu Kupující, nejpozději do **XY**, jeho převedením na jinou nemovitou věc, k čemuž se strana Prodávající zavazuje. Dále se zavazuje k zajištění jeho výmazu z katastru nemovitostí nejpozději do **XY**. V případě prodlení se splněním kterékoli z těchto povinností je povinna uhradit straně Kupující smluvní pokutu ve výši 2.000,00 Kč za každý den prodlení, právo na náhradu škody tím není dotčeno.
10. Smluvní strany prohlašují, že s převodem vlastnického práva na stranu Kupující nepřechází dluh zajištěný zástavním právem na stranu Kupující.
11. Předmět převodu má sjednané pojištění nemovitostí, které bude v platnosti až do dne jeho předání straně Kupující.

II.

Kupní cena

1. Strana Prodávající za sjednanou celkovou Kupní cenu ve výši **6.900.000,00 Kč** (slovy: šest milionů devět set tisíc korun českých) (dále jen „Kupní cena“) převádí a prodává ze svého výlučného vlastnictví Předmět převodu specifikovaný v čl. I. odst. 1 Tého smlouvy straně Kupující a strana Kupující Předmět převodu přijímá a kupuje do svého podílového spoluvlastnictví, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, přičemž každý z Účastníků na straně Kupující nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 k Předmětu převodu.
2. Shora uvedená Kupní cena je konečná, bez ohledu na cenu zjištěnou případným znaleckým posudkem.
3. Strana Kupující prohlašuje, že má zajištěny prostředky na úhradu výše uvedené Kupní ceny za Předmět převodu, kterou bude financovat v části 2.400.000,00 Kč z prostředků úvěru poskytnutých za tím účelem xxx (dále též jen „Úvěřující banka“) a v částce 4.500.000,00 Kč z vlastních prostředků.

III.

Vypořádání kupní ceny

1. Část Kupní ceny ve výši **166.980,00 Kč** byla složena před uzavřením Tého smlouvy k rukám xxx, zprostředkovatele této transakce (dále jen „zprostředkovatel“), a uzavřením Tého smlouvy provedením vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany Kupující se stává jeho odměnou, s čímž obě Smluvní strany vyslovují souhlas
2. Zývající Zbývající část Kupní ceny ve výši **6.733.020,00 Kč** bude stranou Kupující složena do advokátní úschovy xxx (dále jen „advokát“) na zvláštní samostatný účet advokátní úschovy vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. ú.: **XY**, VS: xxx, takto:
 - a. částka **4.333.020,00 Kč** z vlastních prostředků do 5 dnů od uzavření Tého smlouvy a

- b. částka **2.400.000,00 Kč** z úvěru poskytnutého Úvěrující bankou do 30 dnů od uzavření Tého smlouvy.
3. Z advokátní úschovy bude částka uvedená v odstavci 2 vyplacena takto:
- ~~a. částka ve výši **300.000,00 Kč** bude vyplacena ve prospěch shora uvedeného účtu strany Prodávající, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dní od předložení poslední z níže uvedených listin~~
- ~~i. návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany Kupující opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu nebo jiná listina osvědčující zahájení řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch strany Kupující (výpis z katastru nemovitostí nebo informativní výpis z internetové evidence katastru nemovitostí),~~
- ~~b.a.~~ částka ve výši **4.000.000,00 Kč** bude vyplacena ve prospěch ~~shora uvedeného~~úvěrového účtu č. [...] strany Prodávající u xxx, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dní od předložení poslední z níže uvedených listin
- i. výpis z příslušného listu vlastnictví, kde bude jako vlastník Předmětu převodu (jednotky) zapsána strana Kupující (ve formě podílového spoluvlastnictví se spoluvlastnickými podíly každého z Účastníků na straně Kupující ½), a kdy části B1, C, D LV budou bez zápisu a na LV nebude uvedena ani plomba ani poznámka, s výjimkou zástavního práva uvedeného v čl. I odst. 8 Tého smlouvy, s výjimkou zástavního práva a práv souvisejících ve prospěch Úvěrující banky a s výjimkou případných zápisů učiněných z důvodu na straně Kupující a
- ii. předávací protokol osvědčující fyzické předání Předmětu převodu, s ověřenými podpisy strany Kupující a strany Prodávající,
- ~~e.b.~~ částka ve výši **2.433733.020,00 Kč** bude vyplacena ve prospěch shora uvedeného účtu strany Prodávající, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dní od předložení poslední z níže uvedených listin:
- i. výpis z příslušného listu vlastnictví, kde bude jako vlastník Předmětu převodu (jednotky) zapsána strana Kupující (ve formě podílového spoluvlastnictví se spoluvlastnickými podíly každého z Účastníků na straně Kupující ½), a kdy části B1, C, D LV budou bez zápisu a na LV nebude uvedena ani plomba ani poznámka, s výjimkou zástavního práva a práv souvisejících ve prospěch Úvěrující banky a s výjimkou případných zápisů učiněných z důvodu na straně Kupující.
4. Bližší podmínky pro vydání shora uvedených částek stanoví smlouva o advokátní úschově č. xxx, která se uzavírá spolu s Touto smlouvou.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí z této transakce je dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., v platném znění, strana Kupující.

IV.

Předání Předmětu převodu

1. Strana Prodávající se zavazuje, že Předmět převodu protokolárně předá straně Kupující do 15 (patnácti) dnů po provedení vkladu vlastnického práva strany Kupující do katastru nemovitostí. V případě prodlení strany Prodávající s předáním Předmětu převodu ve lhůtě výše uvedené straně Kupující se strana Prodávající zavazuje k úhradě smluvní pokuty ve výši 1.000,00 Kč za každý den prodlení.

2. Strana Prodávající se zavazuje, že bude s Předmětem převodu nakládat po uzavření této smlouvy tak, aby nedošlo ke snížení jeho hodnoty, a bude jej opatrovat s péčí řádného hospodáře. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu převodu přechází na stranu Kupující dnem předání a převzetí Předmětu převodu.
3. Do data protokolárního předání Předmětu převodu se strana Prodávající zavazuje hradit náklady spojené s provozem Předmětu převodu. [Strana Prodávající se zavazuje poskytnout straně Kupující veškerou jí požadovanou a účelnou součinnost k převodu energií a médií ohledně Předmětu převodu a uhradit případné nedoplatky za spotřebu těchto energií vzniklých do dne předání Předmětu převodu.](#)

V.

Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k Předmětu převodu přejde ze strany Prodávající na stranu Kupující dnem vkladu do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Účastníci jsou svými smluvními projevy vázáni ode dne podpisu této smlouvy.
2. Účastníci se dohodli, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu dle této smlouvy podá na základě smlouvy o advokátní úschově č. 2862/2018 advokát nejpozději do 5 (pěti) pracovních dní ode dne připsání všech částek určených ke složení ve prospěch účtu advokátní úschovy. Náklady spojené se správním poplatkem vůči katastrálnímu úřadu (1.000,00 Kč) uhradí strana Kupující a Prodávající rovným dílem.
3. Účastníci se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost potřebnou k zápisu strany Kupující v katastru nemovitostí jako vlastníka Předmětné nemovitosti, včetně případných oprav návrhu na vklad, resp. doložení listin.
4. Strana Kupující bere na vědomí, že je povinna podle platných právních předpisů a této smlouvy do konce 3. (třetího) měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsán vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, podat u místně příslušného správce daně přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.
5. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad zamítl návrh na vklad nebo v případě rozhodnutí o zastavení či přerušení řízení o návrhu na vklad k Předmětu převodu ve prospěch strany Kupující do katastru nemovitostí, se smluvní strany zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost mezi sebou i ve vztahu ke katastrálnímu úřadu tak, aby byl naplněn účel této smlouvy a bylo dosaženo rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy ve prospěch strany Kupující. V případě, že nebude možné vady vytknuté katastrálním úřadem úspěšně odstranit nebo jinak zhojit, zavazují se smluvní strany bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě stanovené ve výzvě katastrálního úřadu nebo v případech, kdy katastrální úřad žádnou lhůtu nestanoví, ani tato lhůta nevyplývá z právního předpisu, ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu oběma smluvním stranám, uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem jako je tato smlouva, která však bude obsahovat opravené ujednání, které bránilo zápisu vlastnického práva strany Kupující do katastru nemovitostí. Tato ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 OZ, které je právně vynutitelné. Smluvní strany se zavazují o veškerých úkonech katastrálního úřadu, které ohrožují nebo by mohly ohrozit zápis vlastnického práva dle této smlouvy, okamžitě informovat druhou smluvní stranu. Pro případ, že bude řízení o povolení vkladu vlastnického práva pravomocně zastaveno, zavazují se Účastníci učinit úkony, kterými dojde k vrácení již poskytnutého plnění.

VI.

Odstoupení od smlouvy

1. Pro případ odstoupení od Tého smlouvy v souladu s jejími ustanoveními jsou strany povinny vrátit si vzájemně dosud poskytnuté plnění, a to do 30 (třiceti) dnů po doručení písemného odstoupení jedné ze smluvních stran druhé smluvní straně.
2. Strana, která svým jednáním či nečinností způsobila odstoupení od Smlouvy, je povinna druhé straně nahradit škodu ve výši nákladů vynaložených na přípravu převodu Předmětné nemovitosti.
3. Strana Kupující má právo od Tého smlouvy odstoupit v případě:
 - neodůvodněného prodlení s předáním Předmětu převodu, po marném uplynutí lhůty 30 (třiceti) dní od nejzazšího data určeného k předání Předmětu převodu,
 - že prohlášení strany Prodávající uvedené v čl. I. Tého smlouvy se ukáží být nepravdivá a jsou způsobilá ohrozit práva strany Kupující,
 - [strana Prodávající neuzavře novou kupní smlouvu ve lhůtě uvedené v čl. V odst. 5 Tého Smlouvy výše;](#)

Pro případ, že dojde k odstoupení od Tého smlouvy z důvodu daného na straně Prodávající, je strana Kupující oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty v částce 100.000,00 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), splatno do 3 (tří) dnů od vyžádání. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.

4. Strana Prodávající má právo od Tého smlouvy odstoupit v případě:
 - neodůvodněného prodlení s převzetím Předmětu převodu, po marném uplynutí lhůty 30 (třiceti) dní od nejzazšího data určeného k převzetí Předmětu převodu,
 - prodlení strany Kupující s připsáním Kupní ceny či její kterékoli části určené k připsání ve prospěch účtu advokátní úschovy, po marném uplynutí lhůty 30 (třiceti) dní od nejzazšího data určeného k připsání Kupní ceny či její příslušné části do úschovy- [\(to neplatí, pokud strana Prodávající neposkytne součinnost s uzavřením zástavní smlouvy ve prospěch Úvěřující banky, kterou se strana Prodávající zavazuje straně Kupující poskytnout\).](#)

Pro případ, že dojde k odstoupení od Tého smlouvy z důvodu daného na straně Kupující, je strana Prodávající oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty částce 100.000,00 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), ~~splatno~~[splatnou](#) do 3 (tří) dnů od vyžádání. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Ostatní, Touto smlouvou neupravené vztahy, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Jakékoliv změny nebo dodatky Tého smlouvy musí být učiněny písemně. Takovéto dodatky se stanou integrální součástí Tého smlouvy. Dodatek Tého smlouvy, který nesplňuje náležitosti podle tohoto bodu, je neplatný a nezakládá žádné právní následky.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení Tého smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Tého smlouvy platná a účinná, přičemž na místo neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících danou

otázku vzájemného vztahu Smluvních stran. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru neplatného, resp. neúčinného ustanovení.

4. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření.
5. Všechny písemnosti vztahující se k této smlouvě budou doručovány osobně, kurýrem nebo poštou na tyto adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Změny doručovací adresy jsou možné prokazatelným doručením příslušného oznámení druhé Smluvní straně. Písemnost bude doručena jejím doručením nebo odmítnutím převzetí. V případě neexistence důkazu o dřívějším doručení se bude mít za to, že písemnost zasílaná doporučeným dopisem byla doručena 3. (třetí) den po jejím odeslání.
6. Tato smlouva se vyhotovuje v 6 (šesti) vyhotoveních. Každý z účastníků obdrží po 1 (jednom) vyhotovení, 1 (jedno) vyhotovení bude zasláno příslušnému katastrálnímu úřadu za účelem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, 1 (jedno) vyhotovení je určeno pro potřeby Advokáta v souvislosti s advokátní úschovou Kupní ceny a 1 (jedno) pro Úvěřující banku.
7. Odstoupením od této smlouvy právo na smluvní pokuty ani na náhradu škody či jiná plnění, z jejichž povahy vyplývá, že přetrvají i po zániku této smlouvy, nezanikají.
8. Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli a že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, které budou ve 2 (dvou) vyhotoveních ověřeny.

V Praze, dne

V Praze, dne

xxx

Prodávající

xxx

Kupující

xxx

Kupující

Příloha B – Kupní smlouva na věc movitou

Kupní smlouva

.....
.....
(dále jen „prodávající“)

a

.....
.....
(dále jen „kupující“)

se v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), dohodli na této smlouvě.

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je prodej, resp. koupě použité věci – ojetého osobního automobilu, RZ: (dále jen „vozidlo“). Další specifikace vozidla:

Tovární značka a typ vozidla:

Rok výroby:

Barva:

VIN vozidla:

Počet najetých km:

2. Pokud ze smlouvy nevyplývá něco jiného, je stav vozidla obvyklý vzhledem k jeho stáří, míře jeho předchozího používání a opotřebení. Proávající v této souvislosti prohlašuje, že vozidlo je způsobilé k běžnému užívání a že kupujícímu poskytl pravdivé a podstatné informace.

3. Proávající dále prohlašuje, že na vozidle neváznou žádné právní závady, zejména pokud jde o práva třetích osob a soulad stavu vozidla a příslušných dokladů s právními předpisy, a že tedy výkon vlastnického práva kupujícího k vozidlu nebude narušen či omezen.

4. Proávající touto smlouvou prodává vozidlo se všemi součástmi a příslušenstvím do vlastnictví kupujícího a kupující vozidlo do svého vlastnictví kupuje.

5. Prodávajíc se zavazuje předat kupujícímu s vozidlem i příslušné doklady a poskytnout bezodkladně i potřebnou součinnost ke změně v evidenci vozidel.

II.

(Finanční a další ujednání)

1. Účastníci se dohodli na kupní ceně ve výši: Kč (slovy:), která bude uhrazena na bankovní účet prodávajícího číslo:

2. Od této smlouvy lze odstoupit v případě, kdy tak stanoví smlouva nebo zákon, zejména je-li porušení smluvní povinnosti podstatným porušením smlouvy. Je-li kupující spotřebitelem ve smyslu ustanovení §419 občanského zákoníku, je oprávněn od kupní smlouvy odstoupit také v případech uvedených v čl. III. této smlouvy.

III.

(Odpovědnost za vady vozidla)

1. Prodávající odpovídá kupujícímu za vadu vozidla jako použité věci v případě, kdy je vzhledem k ustanovení čl. I. odst. 2. a 3. této smlouvy o faktickou či právní vadu.

2. Kupující v postavení spotřebitele je v souladu s ustanoveními §2165 a §2167 občanského zákoníku oprávněn uplatnit právo z vady, která se vyskytne u vozidla v době dvaceti čtyř měsíců od převzetí, vyjma vad, pro které byla ujednána nižší cena, vyjma vad odpovídajících obvyklému opotřebení, vyjma vad, které mělo vozidlo při jeho převzetí, byť vady projeví až později, pokud takové vady odpovídají míře používání nebo opotřebení vozidla v době jeho převzetí kupujícím, a vyjma vad, u kterých to vyplývá z povahy samotné věci (koupě použitého vozidla).

3. Projeví-li se na vozidle kupujícího, který je spotřebitelem, vada v průběhu šesti měsíců od převzetí, má se v souladu s ustanovením §2161 odst. 2 občanského zákoníku za to, že vozidlo bylo vadné již při převzetí.

4. V případě vady vozidla, z níž je prodávající zavázán, může kupující v postavení spotřebitele v souladu s ustanovením §2169 a §2171 občanského zákoníku požadovat přiměřenou slevu z ceny. Jestliže by byl nárok kupujícího vzhledem k povaze vady neúměrný, zejména lze-li vadu odstranit bez zbytečného odkladu, má kupující právo na bezplatné odstranění vady. Pokud se však vada týká pouze součásti vozidla, může kupující požadovat výměnu součásti; není-li možná výměna součásti, může kupující odstoupit od smlouvy. Právo na přiměřenou slevu nebo výměnu součásti má kupující i v případě odstranitelné vady, pokud nemůže vozidlo řádně užívat pro opakovaný výskyt vady po opravě nebo pro větší počet vad. V takovém případě má kupující i právo od smlouvy odstoupit. Kupující má právo na přiměřenou slevu i v případě, že mu prodávající nemůže vyměnit součást vozidla nebo vozidlo opravit, jakož i v případě, že prodávající nezjedná nápravu v přiměřené době nebo že by zjednání nápravy kupujícímu způsobilo značné obtíže.

5. Kupující uplatní své právo z vadného plnění vždy bez zbytečného odkladu, přičemž uplatní-li své právo kupující-spotřebitel, potvrdí mu prodávající písemně, kdy právo uplatnil, jakož i provedení případné opravy a dobu jejího trvání.

6. Pokud jde o právní vadu vozidla, tak nepřichází-li v úvahu nároky dle ustanovení §2169 občanského zákoníku, je kupující oprávněn postupovat, zpravidla v závislosti na tom, zda jde o podstatné, či nepodstatné narušení smlouvy, dle obecných ustanovení §2099 a násl. občanského zákoníku.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží prodávající i kupující

V dne V dne

.....

Podpis kupujícího

.....

Podpis prodávajícího

Příloha C – Kupní smlouva na věc movitou – vlastní

Kupní smlouva

uzavřená dle ustanovení §2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („NOZ“)

Prodávající (jméno):

Adresa (trvalý pobyt):

Rodné číslo:

(Dále jen „**prodávající**“)

a

Kupující (jméno):

Adresa (trvalý pobyt):

Rodné číslo:

(Dále jen „**prodávající**“)

I.

Předmět smlouvy

Výše uvedené strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku kupní smlouvu na prodej, resp. koupi použité věci – ojetého osobního automobilu (dále jen „osobní automobil“) níže uvedené specifikace:

- Registrační značka vozidla:
- Druh vozidla:
- Tovární značka a typ (obchodní označení):
- Identifikační číslo vozidla (VIN):
- Rok výroby:
- Barva:
- Počet najetých kilometrů:

K osobnímu automobilu dle této smlouvy náleží též příslušenství:

- Např. počet klíčů, servisní kniha, ovládání alarmu, povinná výbava vozidla, sada dalších pneumatik atd.

II.

Kupní cena a platební podmínky

Cena vozidla je stanovena včetně příslušenství dle článku I. této smlouvy a činí xxx Kč (slovy ...). Náklady spojené s úřední změnou vlastníka nese již kupující.

Kupující se zavazuje provést úhradu v hotovosti v den podpisu této kupní smlouvy.

III.

Nabytí vlastnického práva

Vlastnické právo z prodávajícího na kupujícího přechází momentem úhrady kupní ceny uvedené v článku II. této kupní smlouvy. Veškeré škody na vozidle a škody způsobené provozem vozidla, jež nastaly po nabití vlastnického práva kupujícím, jdou k tíži kupujícího.

Kupující se zavazuje ve lhůtě 10ti pracovních dní od nabytí vlastnického práva provést zápis změny v registru vozidel České republiky. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost k zápisu změny v registru vozidel České republiky a ke dny nabytí vlastnického práva kupujícím, předat kupujícímu veškerou dokumentaci, která k vozu náleží.

IV. Prohlášení prodávajícího

Prodávající tímto prohlašuje, že je výhradním vlastníkem předmětu kupní smlouvy specifikovaném v článku I. této smlouvy.

Prodávajícímu nejsou známy žádné okolnosti, které by mohly bránit prodeji předmětu smlouvy, na osobním automobilu nevážnou žádnou právní vadu ani práva třetích stran.

Prodávající prohlašuje, že osobní automobil nemá žádné faktické vady, které neodpovídají stáří vozidla, míře běžného opotřebení osobního automobilu a s nimiž kupujícího předem neseznámil.

V. Prohlášení kupujícího

Kupující podpisem kupní smlouvy prohlašuje, že byl prodávajícím seznámen se stavem osobního automobilu, bylo mu umožněno si osobní automobil řádně prohlédnout, byl seznámen s jeho obsluhou a byla mu umožněna zkušební jízda.

S vynaložením obvyklé pozornosti kupující neshledal na vozidle žádnou jinou faktickou vadu, než na kterou byl prodávajícím upozorněn. Kupující souhlasí se stavem vozidla.

VI. Závěrečná ustanovení

Prodávající i kupující prohlašují, že si tuto kupní smlouvu řádně přečetli a že odpovídá projevu jejich svobodné vůle, což stvrzují svým podpisem.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží prodávající i kupující.

V dne.....

V dne.....

.....
Kupující

.....
Prodávající