



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:* **Hana Mišáková**

*Vedoucí práce:* Mgr. Karel Severa



Seznam odborné literatury:

- NOVOTNÝ, Petr, et al. 2014. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-5164-1.
- ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA, Irena PELIKÁNOVÁ, Robert PELIKÁN, Alena BÁNYAIOVÁ, et al. 2014. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (relativní majetková práva 1. část)*. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7478-638-9.
- 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.
- ZÁRUBA, Petr a Martin POSPÍŠIL. 2016. *Odpovědnost za výrobek v Evropské unii, České republice a Slovenské republice*. Praha: Hamigo. ISBN 978-80-906443-0-4.
- MCKENDRICK, Ewan. 2015. *Contract Law*. 11<sup>th</sup> edition. Palgrave Macmillan. ISBN 978-1-137-47579-4.
- 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

  
L.S.

  
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:

Podpis:

## **Anotace**

Bakalářská práce se zabývá kupní smlouvou z hlediska právní úpravy. Tématem je charakteristika kupní smlouvy v teoretické podobě, včetně vysvětlení teoretických pojmů, vztahujících se k procesu vzniku a zániku smlouvy. V bakalářské práci jsou také popsány další okolnosti související s kupní smlouvou, jakými jsou reklamace kupní smlouvy, převod vlastnického práva, vedlejší ujednání, smluvní strany, podstatné náležitosti smlouvy, formy smlouvy a porovnání kupní smlouvy se smlouvou o dílo. Všechny výše zmíněné okruhy jsou vymezeny v právní úpravě. Praktická část této práce se zabývá analýzou vzorové kupní smlouvy spojenou s příklady z praxe. Výsledkem práce je seznámení se správností vyplnění jednotlivých částí kupní smlouvy a porozumění jim. Přínos autora této práce zakládá především na porozumění náležitostí a procesů kolem kupní smlouvy v souvislosti s právní úpravou týkající se tohoto tématu.

## **Klíčová slova**

kupní smlouva, kupující, prodávající, předmět koupě, závazek

## **Annotation**

This bachelor thesis deals with the contract of purchase in light of legal regulations. The theme of the bachelor thesis is the characteristics of the contract of purchase in the theoretical form including the explanation of theoretical terms relating to the process of the emergence and the extinction of contract obligations. In this bachelor thesis there are the descriptions of other circumstances related to the contract of purchase, such as: purchase contract claim, title transfer, side agreement, contractors, essentials of contract, forms of contract and comparison of the contract of purchase and the work contract. All the above-mentioned sections of the contract of purchase are defined in legal regulations. The practical part of the thesis deals with analysis of the sample contract of purchase connected with work experience examples. The result of this thesis is to acquaint with the correct completion of particular parts of the contract of purchase and their proper understanding. The author's contribution to the theme is based on understanding the terms and processes of the contract of purchase in connection with legal regulations relating to this theme.

## **Key words**

buyer, commitment, purchase contract, seller, subject of purchase

## **Poděkování**

Ráda bych velice poděkovala své rodině a blízkým za jejich neustálou podporu při studiu a motivaci k dokončení této práce a studia celkově.

Největší poděkování ovšem patří mému vedoucímu bakalářské práce, Mgr. Karlovi Severovi, za čas, který mi při vypracovávání věnoval, za jeho ochotu, trpělivost, veškeré připomínky a odborné rady.

# Obsah

Seznam zkratk a značek.....	11
Úvod.....	12
1. Pojem kupní smlouva .....	13
1.1. Definice kupní smlouvy dle obchodního zákoníku .....	13
1.2. Definice kupní smlouvy dle občanského zákoníku .....	13
1.3. Definice kupní smlouvy dle nového občanského zákoníku .....	13
2. Vznik kupní smlouvy .....	15
2.1. Forma kupní smlouvy .....	16
2.1.1. Uzavření písemnou formou .....	17
2.1.2. Uzavření ústní formou.....	17
2.1.3. Uzavření konkludentní formou .....	17
2.2. Základní pravidla pro správné uzavření kupní smlouvy .....	17
3. Účastníci kupní smlouvy .....	19
3.1. Povinnosti prodávajícího .....	19
3.2. Povinnosti kupujícího .....	19
4. Podstatné náležitosti kupní smlouvy .....	20
4.1. Předmět koupě .....	20
4.2. Kupní cena.....	20
4.2.1. Určení kupní ceny .....	20
5. Převod vlastnického práva .....	22
6. Reklamace .....	24
7. Zánik závazku z kupní smlouvy.....	27
7.1. Zánik splněním .....	27
7.2. Zánik dohodou.....	27
7.3. Odstupné.....	28

7.4.	Prominutí dluhu.....	28
7.5.	Zánik započtením.....	28
7.6.	Splynutí.....	29
7.7.	Odstoupení.....	29
7.8.	Výpověď.....	29
7.9.	Zánik smrtí.....	29
7.10.	Dodatečná nemožnost plnění.....	30
8.	Vedlejší ujednání při kupní smlouvě.....	31
8.1.	Výhrada lepšího kupce.....	31
8.2.	Výhrada vlastnického práva.....	31
8.3.	Předkupní právo.....	31
8.4.	Koupě na zkoušku.....	31
8.5.	Výhrada zpětného prodeje a zpětné koupě.....	31
8.6.	Cenová doložka.....	32
9.	Porovnání kupní smlouvy se smlouvou o dílo.....	33
10.	Rozbor vzorové kupní smlouvy na věc movitou.....	35
10.1.	Hlavička kupní smlouvy.....	35
10.2.	Označení kupních stran.....	36
10.3.	Úvodní ustanovení.....	38
10.4.	Předmět koupě.....	40
10.5.	Kupní cena.....	40
10.6.	Doba a místo plnění.....	41
10.7.	Výhrada vlastnického práva.....	42
10.8.	Odstoupení od smlouvy.....	43
10.9.	Odpovědnost za vady.....	44
10.10.	Rozhodčí doložka.....	45
10.11.	Závěrečná ustanovení.....	46



10.12. Místo, datum a podpis.....	48
Závěr.....	49
Seznam použitých zdrojů .....	50
Seznam příloh.....	54

## **Seznam zkratek a značek**

FO	fyzická osoba
IČ	identifikační číslo
NOZ	Nový občanský zákoník
ObchZ	obchodní zákoník
OR	obchodní rejstřík
PO	právnícká osoba

## Úvod

Bakalářská práce se zabývá právními aspekty kupní smlouvy v praxi. Uzavírání kupních smluv je ve společnosti velice častou aktivitou. Právě proto, že se s touto činností setkává člověk téměř denně, aniž by si toho byl vědom, měl by se obeznámit alespoň se základními pojmy z oblasti kupních smluv. Téma právních aspektů kupní smlouvy je velice rozsáhlé a zahrnuje mnoho kategorií, kterými jsou například: vznik kupní smlouvy, reklamace, převod vlastnického práva, zánik smlouvy aj.

Problematicke tématu bakalářské práce se věnuje nespočetné množství literatury. Pro získávání odborných informací, týkajících se právních aspektů kupní smlouvy byla nejčastěji používána publikace autora Petra Novotného, Smluvní právo. Druhou nejčastěji používanou byla kniha Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku autora Tomáše Tintěry. Autorka též při zpracování závěrečné práce a charakteristice právní úpravy kupní smlouvy využila aktuální znění zákona č. 89/2012 Sb..

Bakalářská práce je rozdělena na dvě části a to na část teoretickou a praktickou. V teoretické části je vymezen samotný pojem kupní smlouva a dále se zabývá obecnou charakteristikou této oblasti. V teoretickém oddílu je též popsán vznik kupní smlouvy, její formy a možnosti samotného uzavření, následně pak povinnosti účastníků a náležitosti, které musí smlouva obsahovat. Dále je zde rozebrán převod vlastnického práva, případná reklamace, vedlejší ujednání kupní smlouvy a možnosti zániku závazku z kupní smlouvy.

Na teoretickou část následně navazuje část praktická. Klíčovým cílem je vytvořit vzor kupní smlouvy vhodný pro autorkou vybranou movitou věc, který bude sloužit jako předmět zkoumání a rozbořem ujasnit správnost vyplňování všech podstatných náležitostí obsažených v sestavené kupní smlouvě. Výzkumná otázka bakalářské práce se bude zabývat odlišnostmi kupních smluv z praxe od právní úpravy, která je daná zákonem. K dosažení bude použito porovnání kupních smluv, uzavřených veřejnými společnostmi, mající kopie smluv v internetovém registru smluv, s jakými náležitostmi a ujednáními jsou uzavírány v návaznosti na právní úpravu a následně bude porovnáno, jak se shodují s autorky sestavenou kupní smlouvou.

# 1. Pojem kupní smlouva

Kupní smlouvu lze dle Novotného (2017) charakterizovat jako převod za peníze a zřízení tak závazku mezi sebou.

Jedná se o základní způsob převodu vlastnického práva a nejpoužívanější typ smlouvy v oblasti obchodního práva, jejíž úprava se dříve řídila dle ustanovení obchodního a občanského zákoníku.

Dřívější dvojí úpravu kupní smlouvy nahradil jeden zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „občanský zákoník práce“ nebo „ZP“. Pro tuto úpravu v NOZ byla z větší části použita pravidla ObchZ<sup>1</sup>.

Vlastnické právo obecně upravuje od 1.1 2014 NOZ v § 1099 a násl., samotná koupě je pak upravena v § 2079 a násl.. (Coufalová & Kubíková, 2017)

## 1.1. Definice kupní smlouvy dle obchodního zákoníku

Základní definice dle § 409 zákona č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, o kupní smlouvě zní takto: „*Kupní smlouvou se prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu*“

## 1.2. Definice kupní smlouvy dle občanského zákoníku

Základní definice dle § 588 zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník: „*Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.*“

## 1.3. Definice kupní smlouvy dle nového občanského zákoníku

Základní definice dle § 2079 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník: „*Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.*“ (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 200)

I přesto, že jsou výše uvedené definice slovně odlišné, v základních termínech se naprosto shodují:

---

<sup>1</sup> pravidla umožňovala větší svobodu smluvních podmínek v kupní smlouvě

- ve smlouvě vzniká závazek mezi kupujícím a prodávajícím
- prodávající musí umožnit kupujícímu převzetí vlastnického práva
- prodávající nese závazek k odevzdání věci kupujícímu
- kupující je povinen prodávajícímu zaplatit kupní cenu za předmět koupě

## 2. Vznik kupní smlouvy

Právní úprava pro proces vzniku kupní smlouvy v současném obchodním zákoníku vychází centrálně z podoby z 1991, kdy byl po novele do zákona začleněn model z Úmluvy OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží. Tento model je striktně založen na závaznosti dvou právních jednostranných jednání, a to v podobě nabídky a přijetí. (Tintěra, 2013, s. 45)

Proces uzavření kupní smlouvy je tedy složen ze dvou částí. První částí je návrh na uzavření smlouvy - jedná se zde tedy o nabídku. Ve druhém kroku pak dochází k akceptování (přijetí) nabídky.

V celém procesu tak vystupuje osoba (tzv. oferent či nabízející), který nabídku dává a osoba (akceptant, adresát nabídky), který nabídku přijímá. Pokud adresát přijme nabídku s výhradou nebo se změnou, jeho čin již není akceptací, nýbrž novou nabídkou. Tímto způsobem si obě strany mohou opakovaně návrhy doplňovat a měnit, dokud oferent i akceptant neodsouhlasí konečné přijetí smluvního návrhu. (Novotný, 2017, s. 46)

NOZ zákoník uvádí, že je smlouva uzavřena tehdy, když si obě strany ujednaly její obsah i přesto, že zde nemusí dojít ke stoprocentnímu konsensu o obsahu. Obecně tedy platí, že smlouva je plně uzavřena okamžikem, kdy přijetí nabídky nabývá její účinnosti<sup>2</sup>. (Tintěra, 2013, s. 46)

- **Nabídka**

V první části procesu samotného uzavření smlouvy musí proběhnout tzv. návrh na uzavření smlouvy (nabídka). Ne vždy je návrh na uzavření označován jako nabídka. Může jednat i o reklamu na zboží, službu v katalogu či objednávku.

NOZ ve vztahu k dosavadní občanskoprávní úpravě kontrakce upravuje, kdy se jedná o nabídku a kdy nikoliv. Stanovené náležitosti, které jsou potřebné k tomu, aby se jednalo o relevantní nabídku, upravuje NOZ §1723 odst. 2.

---

<sup>2</sup> Toto obecné pravidlo však lze odchýlit a je dispozitivní. Proto je nutné rozlišovat, kdy přijatá nabídka nabývá účinnosti a kdy dochází u účinnosti smlouvy.

V návrhu musí být jasné, kdo nabídku podává, v jakém úmyslu a musí být známa osoba (adresát), které je nabídka určena. Dále je zapotřebí, aby ze smlouvy vyplývalo, že je navrhovatel ochoten se smlouvou zavázat, bude-li nabídka druhou stranou přijata.

Pokud jsou splněny veškeré zákonem dané náležitosti, může být uzavřena nepodmíněných a jednoduchým přijetím. (Tintěra, 2013, s. 46 - 47)

- **Přijetí nabídky**

Nabídku přijímá osoba neboli adresát, pro kterého je navrhovatelem určena. Přijetí probíhá výslovným souhlasem<sup>3</sup> oferenta se vším, co je obsahem smlouvy ve stanovené lhůtě.

Nabídka může být určena i více osobám. To nastává v situaci, kdy se jedná o koupi věci do spoluvlastnictví více osob. Nabídka se zde uzavírá po přijmutí všemi adresáty. (Zuklínová, 2014)

Pokud strana, které je nabídka adresována, s obsahem kupní smlouvy nesouhlasí, nezaujme ji, nebo bude mít ke smlouvě doplnění či pozměnění, nejedná se o přijetí. Takto doplněná nabídka se pak stává novou nabídkou a zaleží na původním nabízejícím, zda je ochoten úpravu akceptovat či nikoliv. (NOZ, zákon č.89/2012, § 1740)

Pokud nedojde k jejímu přijetí, odmítnutím nabídka zaniká. Zánik nemusí být vždy způsoben odmítnutím. Nabídka zaniká i v případě úmrtí jedné ze stran nebo odebráním svéprávnosti. (Novotný, 2017, s. 47)

## **2.1. Forma kupní smlouvy**

Forma kupní smlouvy nám vyjadřuje, kterým způsobem bude smlouva uzavřena. Uzavřít smlouvu je možno třemi základními způsoby. Písemnou, ústí, či konkludentní formou. (Novotný, 2017, s. 49)

Není-li předem NOZ nebo ujednáním předepsána písemná forma uzavření nebo si tuto formu nevyžádá jeden z účastníků převodu, o typu svého jednání si účastníci rozhodují vlastní vůlí. (Lavický, 2015, s. 135)

---

<sup>3</sup> v právu mlčení či nečinnost osoby neznamena souhlas

### **2.1.1. Uzavření písemnou formou**

Jak již bylo výše zmíněno, od roku 2014 platí dle NOZ u kupních smluv princip bezformálnosti. I přesto existuje pár výjimek, u kterých je zákonem písemná forma stále vyžadována. Jedná se o:

- Smlouvy týkající se nemovitostí (§560)
- Plná moc u zvláštní formy právního jednání (§ 441 odst. 2)
- strany si písemnou formu vymíní (§ 1758)
- projev vůle nabyvatele, při vzdávání se práva z vadného plnění ve spojitosti se splněním závazku (§1916 odst. 2) (Adámková, 2015)

### **2.1.2. Uzavření ústní formou**

NOZ umožňuje uzavření valné většiny smluv ústní formou. V praxi ovšem často dochází k tomu, že strany musejí z určitého důvodu uzavření kupní smlouvy prokázat nebo chtějí z libovolného důvodu posílit svou právní jistotu. NOZ proto umožňuje zpětné dopsání smlouvy v písemné formě. (Novotný, 2017, s. 50)

### **2.1.3. Uzavření konkludentní formou**

S uzavírání smluv tímto způsobem se člověk setkává takřka denně. Často je nazýván jako typ uzavření „mlčky“, tedy pouhým jednáním beze slov, či „koupí z ruky do ruky“. V případě tohoto typu kupní smlouvy musí být zcela zřejmě ujednány náležitosti a projevena oboustranná vůle. Obě strany jednají způsobem, aby byl jasně dokázán úmysl uzavření kupní smlouvy. Jako typický příklad konkludentního způsobu uzavření kupní smlouvy lze uvést nákup zboží v samoobsluze. (Novotný, 2017, s. 49)

## **2.2. Základní pravidla pro správné uzavření kupní smlouvy**

V této kapitole jsou shrnuty základní body, kterými by se měl řídit každý, kdo kupní smlouvu uzavírá.

- neváhat se poradit s odborníkem
- dávat přednost písemné formě smlouvy před formou ústní
- znát druhou stranu, se kterou smlouvu uzavíráme nebo být obeznámen s tím, kdo má za druhou stranu oprávnění jednat
- pokud není možné znát druhou stranu, měla by nastat zvýšená pozornost při uzavírání smluv s cizím prvkem



- pamatovat na daňové a účetní důsledky, které mohou ze smlouvy vycházet
- důkladně smlouvu připravit (a to i na jednání o jejím uzavření)
- včasné plnit smluvní povinnosti
- neuzavírat smlouvy bez zajištění smlouvou převzatých závazků (Pavlok, 2000, s. 6-7)
- nechat ověřit podpisy
- nic nepodepisovat hned, nechat si čas na promyšlení
- zkontrolovat totožnost konceptu s originálem
- pozor na odstavec sankce a na texty psané drobným písmem (Land, 2011)

### **3. Účastníci kupní smlouvy**

Povinnosti a práva obou smluvních stran u koupě a prodeje jsou vzájemně podmíněné.

#### **3.1. Povinnosti prodávajícího**

Prodávající nese povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě a to včetně dokladů, které jsou potřebné k užívání věci. Dále umožní kupujícímu, aby v souladu se smlouvou nabyl vlastnické právo a s věcí nakládal dle vlastního uvážení. (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 187)

#### **3.2. Povinnosti kupujícího**

Prodávající na sebe bere povinnost převzít předmět koupě od prodávajícího a zaplatit za něj ujednanou cenu. Výjimku, kdy kupující nemusí za věc zaplatit, tvoří situace, kde nemá kupující možnost si věc prohlédnout<sup>4</sup>. Kupující na sebe také přebírá zodpovědnost vlastnického práva k věci a přebírá předmět koupě do osobního vlastnictví. Převzetí s sebou může nést i vedlejší povinnosti, které musí kupující splnit.

Neplýne-li ze smlouvy nebo zvyklostí jinak, je třeba dle §2079 odst. 2 realizovat předání „z ruky do ruky“ ve smyslu „současného splnění svých povinností“. Tedy kupující a prodávající jsou zavázáni splnit své povinnosti současně. (Tichý, Pipková, Balarin, 2014, s. 220-221)

---

<sup>4</sup> Tato výjimka neplatí za předpokladu, že způsob ujednaného předání možnost prohlídky neumožňuje.

## **4. Podstatné náležitosti kupní smlouvy**

### **4.1. Předmět koupě**

Předmět koupě je definován jako věc, který kupující přebírá od prodávajícího. Prodávající se zavazuje odevzdat předmět koupě v dohodnutém množství<sup>5</sup>, jakosti a provedení<sup>6</sup>. Též je prodávající povinen zabalit věc takovým způsobem, aby při manipulaci a přepravě k adresátovi nedošlo k jejímu poškození. (zákon 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

Předmětem koupě jsou jak věci nemovité, tak věci movité. Předmětem mohou být věci individuální (podle konkrétních, nezaměnitelných znaků), hromadné, úhrnné nebo druhové. U hromadného předmětu koupě jde například o hospodářský celek společného označení, který vlastní jeden majitel a je označován jako celek („skot“). U druhového jde o množství, váhu, míru a jakost nebo je předmět vymezen specifikací místa, kde se nachází. (Havliš, 2013) Úhrnně se bere věc tak, „jak stojí a leží“. To jest bez určení jakosti, druhu a množství. (Gallus, 2003)

Kupní smlouvu není možno bez určení předmětu koupě uzavřít a smlouva se tak stává neplatnou. (Havliš, 2013)

### **4.2. Kupní cena**

Kupní cena je stejně jako předmět koupě podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Jak nově upravuje občanský zákoník, kupní cena nemusí být nutně určitá, pokud je zřetelně dán způsob jejího určení. (Křížová, 2014)

#### **4.2.1. Určení kupní ceny**

NOZ stanovuje, že kupní je určena dostatečně tehdy, je-li sjednán způsob jejího určení. Cena může být tedy uvedena přesnou částkou, může být odkázána na ceník, či stanovena na základě jiného mechanismu. (Fiala, 2014) Cenu lze určit například na základě znaleckého posudku. Strany se ovšem musejí předem v kupní smlouvě dohodnout, že cena bude určena znalcem. Dříve by v občanském zákoníku takový postup stanovení ceny zapříčinil neplatnost smlouvy. (Křížová, 2014)

---

<sup>5</sup> pokud je množství určeno přibližně (vyplývá z povahy předmětu), nesmí odchylka přesáhnout 5% množství určeného ve smlouvě

<sup>6</sup> Není-li provedení či jakost ujednána, řídí se prodávající vhodným účelem, který je patrný ze smlouvy nebo dle účelu obvyklého.

Smlouva může být také uzavřena bez určení kupní ceny a i přesto se kupní smlouva stane platnou. V takovém případě se vychází z principu, že za ujednanou cenu platí cena běžná (tzn. cena, za kterou se stejný nebo srovnatelný produkt obvykle prodává v době, kdy dochází k uzavření smlouvy). (Fiala, 2014)

## 5. Převod vlastnického práva

Nový občanský zákoník rozlišuje věci zapsané a nezapsané ve veřejných seznamech. Toto rozlišení se týká i věci movitých, neboť i movité věci se zapisují do veřejných seznamů. Jako příklad lze uvést letadla, která se zapisují do leteckého rejstříku nebo ochranná známka, která má také svůj rejstřík ochranných známek.

Nově právní úprava rozlišuje pro účel převodu vlastnického práva také věci jednotlivě určené a druhově určené. Jednotlivě určené věci (individuální) nelze pro svou individualitu nahradit jinou věcí (vzácný obraz). Věci druhově určené (geneticky) jsou na rozdíl od jednotlivě určených věcí nahraditelné a lze je zastoupit jinými věcmi totožného druhu (automobil).

Na rozdíl od staré právní úpravy, kdy docházelo k převodu vlastnického práva až samotným předáním věci, NOZ v § 1099 uvádí, že k samotnému převodu vlastnického práva u movitých věcí dochází již v okamžiku, kdy se smlouva stane účinnou, nestanoví-li zákon nebo dohoda stran jinak. Vychází tak z tzv. konsenzuálního principu převodu vlastnického práva. Tento princip převodu s sebou nese rizika, neboť podpisem smlouvy může nastat situace, kdy vlastníkem je již kupující, ovšem věc má u sebe stále prodávající. (Dobrovolná, 2013)

Pokud je věc nemovitá zapsána ve veřejném seznamu, nabývá se vlastnictví, nestanoví-li jiný právní předpis jinak znovu zapsáním do takového seznamu (například zápis do katastru nemovitostí). (§1100,NOZ)

Jak uvádí § 1101 zákona 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník „*Vlastnické právo k movité věci určené podle druhu se nabývá nejdříve okamžikem, kdy lze věc určit dostatečným odlišením od jiných věcí téhož druhu.*“ (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 114). Pokud v době uzavření smlouvy nelze zboží dostatečně odlišit od věcí téhož druhu, poté k převodu nedochází samotným uzavřením smlouvy, ale až po uzavření, kdy je možno věc konkrétně určit.

Strany si mohou domluvit i jiný okamžik, než stanovuje zákon. Například že k převodu vlastnického práva dojde až předáním věci nebo zaplacením kupní ceny. (Dobrovolná, 2013)

Nově lze dle NOZ obecně nabýt vlastnické právo za určitých stanovených podmínek i od neoprávněného. Tento způsob nabytí vlastnického práva se používá především v podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku. K nabytí dochází stanoveným způsobem, kdy nabyvatel vzhledem ke všem okolnostem a v oprávnění druhé strany a v dobré víře převádí vlastnické právo na základě řádného rituálu.

Dobrou víru nabyvatel nemusí prokazovat, neboť se dobrá víra předpokládá. Pokud by došlo ke sporu, je na původním vlastníkovi, aby prokázal, že kupující v dobré víře nejednal. V takových případech jsou pravidla korigována ve prospěch ochrany vlastnického práva vlastníka před dobrou vírou nabyvatele, pokud dochází k prodeji použité věci od podnikatele, který běžně v rámci obchodního styku s takovými věcmi obchoduje.

Ustanovení v § 1100 - 1121 NOZ by nebyla použita za předpokladu, že by se jednalo o věci nabyté ve veřejné dražbě či při provádění exekuce prodejem movitých věcí nebo v dražbě při výkonu rozhodnutí.

## 6. Reklamace

Práva a povinnosti týkající se vadného plnění se řídí obecně závaznými předpisy, které upravuje zákon č. 89/2012 Sb. Ustanovení práv smluvních stran obsahují zejména § 1914 - § 1925, § 2099 - § 2117 a § 2161 - § 2174 NOZ.

Prodávající odpovídá za vady v časovém omezení a to pouze za ty vady, které existují v době přechodu nebezpečí škody na kupujícího a to bez ohledu na to, že se vady projeví až později. Bude-li ovšem sjednána záruka na jakost, vztahuje se na prodávajícího odpovědnost i za vady vzniklé po přechodu nebezpečí na kupujícího v dané záruční době. Prodávající má též zodpovědnost za vady, které vzniknout později následkem porušení své povinnosti (například věc byla nevhodně zabalena k přepravě).

Existují vady skryté a zjevné. Zjevná vada je takovou vadou, kterou lze při obvyklé pozornosti shledat již při samotné uzavření kupní smlouvy. V případě pozdějšího zjištění této vady nemá kupující právo z vadného plnění. To ovšem neplatí, pokud prodávající v době prodeje ujistil kupujícího o bezvadnosti věci či zastínil vadu úmyslně.

Skrytá vada je vadou při běžné prohlídce těžko zjistitelnou. Zjištění skryté vady musí kupující oznámit bez zbytečného odkladu, neboť neučinil by tak, soud by mu nepřiznal právo z vadného plnění. Skrytou vadu je možno zjistit a oznámit pro uplatnění práva z vadného plnění nejpozději do 2 let od odevzdání věci.

Kupující má ve stanovené lhůtě právo si před koupí věc řádně prohlédnout. Lhůta je dána co nejdříve po přechodu nebezpečí škody na věc. Kupující ovšem může prohlídku odložit v případě, odesílá-li prodávající věc. V takovém případě lze prohlídku odložit do doby, kdy bude věc dopravena na místo určení. To platí i tehdy, je-li změněno místo doručení již při situaci, kdy je zboží na cestě.

Zjištění vady může způsobit podstatné či nepodstatné porušení smlouvy. Za podstatné porušení se bere situace, kdy prodávající věděl o vadě již v době uzavření smlouvy nebo předpokládal, že by kupující odmítl smlouvu uzavřít, věděl by o vadě. Nastane-li podstatné porušení smlouvy, má kupující právo:

- na odstranění vady opravou
- na odstranění vady dodáním nové

- na slevu z kupní ceny
- odstoupit od smlouvy

Jedná-li se o nepodstatné porušení smlouvy, má kupující právo trvat na odstranění vady, slevu z kupní ceny či dodání chybějící věci k opravě. Zárukou na jakost se prodávající zavazuje tím, že věc bude způsobilá k použití za účelem, ke kterému se obvykle používá a zachová si obvyklé vlastnosti. Záruka za jakost je pouze věcí smluvní, nikoliv zákonnou.

Prodávající odpovídá za stav předmětu koupě, tedy za to, že v době převzetí kupujícím nemá věc žádné skryté vady, hodí se k účelům, které prodávající pro jeho použití uvádí nebo ke kterému se běžně věc téhož druhu používá a že má věc vlastnosti, které byly stranami ujednány. Nebylo-li předem o vlastnostech ujednáno, platí takové vlastnosti, které popsal výrobce, prodávající nebo očekával kupující dle povahy věci. Též musí věc odpovídat danému množství, hmotnosti, míře a požadavkům právních předpisů.

Pokud dojde k odhalení nějaké vady, má kupující právo uplatnit právo z vady v stanovené době zákonem, tj. do dvaceti čtyř měsíců od převzetí (prodávající podnikatel - kupující nepodnikatel). Pokud se vada projeví v průběhu prvních šesti měsíců od převzetí, má se za to, že věc obsahovala vadu již při převzetí. Při uplatňování práva z vadného plnění má kupující povinnost předložit kupní smlouvu a dokázat její uzavření. Také musí dodat důvod reklamace, tedy uvést popis vady.

Prodávající má povinnost vady odstranit v přiměřené lhůtě. Nedojde-li k tomu tak, nebo odmítne-li vadu odstranit, může kupující žádat přiměřenou slevu z kupní ceny, či od smlouvy odstoupit.

Reklamací zboží (práva z vadného plnění) uplatňuje kupující na adrese prodávajícího, provozovny prodávajícího, kde je možné reklamaci přijmout, popřípadě v místě podnikání nebo v sídle firmy. Proávající nebo prodávajícím pověřený pracovník rozhoduje o reklamaci ihned nebo v případě složitých případů do tří pracovních dnů. Do této doby není započítávána doba potřebná k odpornému posouzení vady výrobku podle jeho druhu či služby. Reklamace musí být vyřízena, pokud se strany nedohodnou na delší lhůtě, nejpozději do třiceti dnů ode dne uplatnění reklamace kupujícím<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> uplatnění reklamace nastává v okamžiku, kde prodávající obdrží reklamované zboží



Pokud ovšem o vadách věci kupující věděl již při převzetí, anebo kupující sám vadu způsobil, právo z vadného plnění mu nenáleží. (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 187- 208)

Dojde-li k rozporu záručních dob ve smlouvě a v záručním listu, platí nejdelší uvedená doba. Jedná-li se ovšem o rozpor záruční doby ve smlouvě a doby použitelnosti vyznačené na obalu, má přednost ujednaná záruční doba. Záruční doba běží od doby odevzdání věci kupujícímu nebo v případě odeslání věci od okamžiku dojití věci na určené místo. Pokud předmět koupě uvádí sám prodávající do provozu, začíná záruční doba běžet dnem uvedení věci do provozu.

## **7. Zánik závazku z kupní smlouvy**

K zániku závazku z kupní smlouvy dochází buď současným splněním všech dluhů a pohledávek, nebo zánikem posledních práv a povinností. (Tintěra, 2013, s. 91)

V následujících kapitolách jsou popsány způsoby, jak může dojít k zániku závazku z kupní smlouvy.

### **7.1. Zánik splněním**

Závazek nejčastěji zaniká splněním závazku mezi smluvními stranami. Splněno musí být v ujednaném čase, místě a způsobem uvedeným ve smlouvě.

Strany si mohou mezi sebou samy sjednat, jak budou postupovat při plnění závazku a mohou tak závazek splnit různými způsoby.

Pokud jsou strany zavázány k vzájemnému plnění, musí se řídit ustanovením zákona, který má zajistit, že obě strany budou opravdu závazek plnit a zamezí se tak tomu, že jedna strana žádné plnění neobdrží, ačkoliv sama závazek plnila. (Novotný, 2017, s. 83) Mají-li strany plnit současně, může splnění požadovat pouze ta strana, která již sama svůj dluh splnila nebo nemá problém splnit dluh zároveň se stranou druhou. (Tintěra, 2013, s. 92)

Dlužník musí splnit dluh řádně, včas, a to na vlastní nebezpečí a náklady. (Novotný, 2017, s. 83)

Splní-li dlužník svůj závazek jiné osobě, než svému věřiteli, pak dochází k tomu, že osoba, které takto plnil, získala bezdůvodné obohacení na úkor dlužníkova věřitele. (Polišenská, 2015, s. 35)

Splněním dluhu závazek zaniká. Zánikem dluhu (závazku), zaniká i jeho zajištění. (Tintěra, 2013, s. 91)

### **7.2. Zánik dohodou**

Zrušení závazku dohodou se uplatňuje především u dvoustranných závazků, kde si strany plní navzájem. Strany se tak dohodnou na zrušení původního závazku, aniž by byl zřizován nový závazek.

Má-li jedna strana více účastníků, musí tuto dohodu podepsat všichni věřitelé či dlužníci.

K zániku dochází v momentě, který je smluvními stranami sjednán. Pokud k takovému sjednání nedošlo, závazek zaniká okamžitě po uzavření dohody o zrušení závazku. NOZ nevyžaduje, aby strany tuto dohodu uzavíraly v písemné formě. (Novotný, 2017, s. 95)

### **7.3. Odstupné**

Podle obecné úpravy NOZ lze ve smlouvě sjednat jednorázové odstupné, díky němuž může strana od smlouvy odstoupit. To platí za předpokladu, že z ní již nebylo plněno. Tato úprava je dispozitivní povahy a strany se od ní mohou odchýlit<sup>8</sup>. (Gürlich, 2016)

### **7.4. Prominutí dluhu**

V praxi velmi zřídka dochází k situaci, kdy věřitel dlužníkovi promine jeho dluh. Tato situace má právní úpravu obsaženou v § 1995 až § 1997 nového občanského zákoníku. Z této úpravy vychází, že dlužníkovi může být závazek prominut v jakékoliv formě, neboť zákon nevyžaduje u tohoto zániku písemnou formu. Zákon též nevyžaduje, aby byl nutný dlužníkuv výslovný souhlas k prominutí dluhu. Má se totiž za to, že pokud neprojevív svůj nesouhlas<sup>9</sup> bez zbytečného odkladu poté, co se o prominutí dozví, se zánikem tímto způsobem souhlasí.

Tento zánik v praxi nastává zejména v úvěrových vztazích, kdy má dlužník problém se splácením. Strany se například dohodnou na splátkovém kalendáři s tím, že pokud bude docházet k řádnému splácení, část úroku z prodlení věřitel dlužníkovi promine. Jde tedy o možnou formu motivace k uhrazení dluhu, neboť dlužníkovi bude odpuštěna část sankčních úroků, které vznikly následkem nesplácení dluhu.

Dle NOZ může nově věřitel prominout i dluh, který vznikne až v budoucnu, tedy ke dni prominutí ještě neexistuje. (Knoblochová, 2016)

### **7.5. Zánik započtením**

Započtením zaniká v obchodním světě závazek velice často. Jedná se o současný zánik alespoň dvou pohledávek pouhým odpočtem neboli zaúčtováním. Dochází zde ke zrušení závazků s oboustranným uspokojením věřitele.

---

<sup>8</sup> je možné předem smluvně upravit odchýlně

<sup>9</sup> výslovně či plněním dluhu

## **7.6. Splynutí**

V případě, že dojde ke splynutí, dochází ke zvláštnímu způsobu zániku závazku, kdy se dlužník a věřitel sejdou v jedné osobě. K této situaci dochází například důsledkem fúze, koncese nebo děděním.

K zániku splynutím dochází například v situaci, kdy jeden rodinný příslušník A dluží druhému rodinnému příslušníkovi B určitou sumu peněz, rodinný příslušník B zemře, a rodinný příslušník A zdědí pohledávku na půjčené peníze. V tomto okamžiku dojde ke splynutí, jelikož není reálné, aby byl věřitel sám sobě i dlužníkem.

## **7.7. Odstoupení**

K tomu, aby mohla jedna strana účinně odstoupit dle §1981, NOZ od smlouvy, není třeba souhlasu strany druhé ani jakéhokoliv jejího vyjádření (jednostranný typ právního jednání). S odstoupením musí být ovšem druhá strana seznámena.

Odstoupení od smlouvy nemá danou formu. Lze tedy odstoupit i jinou formou, než ve které je samotná smlouva. (Bejček, Šilhán a kolektiv, 2015, s. 203-211)

Odstoupením od smlouvy se závazek ruší od jeho počátku, stejně tak i práva a povinnosti smluvních stran. (§ 2004, § 2005, zákon 89/2012 Sb. NOZ)

Odstoupení od kupní smlouvy je možné při podstatném porušení smlouvy a není-li uvedeno ve smlouvě jinak, řídí se dle §2001 - §2005, zákon 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník.

## **7.8. Výpověď**

Stejně tak, jako u odstupného a odstoupení, patří výpověď mezi jednostranné způsoby ukončení závazku. Definičním znakem výpovědi je zánik trvalého závazku s účinky do budoucna (ex nunc). Nejedná se o zrušení závazku od samého začátku (ex tunc), jako tomu je u zániku závazku odstoupením. (Bejček, Šilhán a kolektiv, 2015, s. 209)

## **7.9. Zánik smrtí**

V tomto případě zde neplatí princip právního nástupnictví. Smrtí dlužníka smluvní povinnost zaniká za předpokladu, že její obsahem bylo plnění, které může být provedeno pouze osobou dlužníka. Jedná se například o závazek napsat knihu, namalovat obraz, zahrát filmovou roli aj.

Taktéž tomu je i při smrti věřitele. Do omezujícího práva na osobu věřitele spadá např. právo být zobrazen na fotografii. (Švestka, Dvořák, Fiala a kolektiv, 2014, s. 531-532)

### **7.10. Dodatečná nemožnost plnění**

Jak uvádí předpis č. 89/2012 Sb. Nový Občanský zákoník v § 2006-2008, závazek pro nemožnost plnění zaniká tehdy, pokud se dluh po vzniku závazku stane nesplnitelný a to ani v případě možnosti plnění za ztížených podmínek, po určité době, s většími náklady či s pomocí jiné osoby. Závazek zaniká v celém svém rozsahu, a to tehdy, kdy dojde k nemožnosti plnění pouze určité části závazku a ze smlouvy je známo, že plnění zbylé části závazku nemá pro věřitele význam. Pokud má zbylá část plnění pro věřitele stále význam, závazek zaniká jen do části, kterou je nemožné splnit. Nemožnost prokazuje dlužník. Dlužník musí fakt, že se splnění dluhu stalo nemožným, oznámit věřiteli ihned, bez dalšího odkladu. Neudělá-li tak, je povinen nahradit věřiteli škodu, která může vzniknout včasným nevyrozuměním o nemožnosti plnění. (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 195)

## **8. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě**

Do kupních smluv lze také zpracovat dle možností vedlejší ujednání.

### **8.1. Výhrada lepšího kupce**

V tomto vedlejším ujednání se jedná o tom, koho prodávající pro svůj obchodní styk vybere. Proávající rozhoduje čistě sám podle svého subjektivního dojmu a má tak možnost vybrat si lepšího kupce pro uzavření společného závazku. Kupec se musí přihlásit o koupi v určené lhůtě. Pokud si strany nedomluví jinak, u věcí movitých je lhůta tři dny, u nemovitých jeden rok od uzavření smlouvy.

### **8.2. Výhrada vlastnického práva**

Výhrada vlastnického práva je dobrý nástroj pro případ, kdy má prodávající obavy z nezaplacení faktury. Výhrada totiž spočívá v tom, že vlastnické právo kupec nezískává uzavřením smlouvy, ale až zaplacením za předmět koupě.

### **8.3. Předkupní právo**

U předkupního práva se jedna strana zavazuje, že pokud se rozhodne předmět koupě dále prodat, musí ho přednostně nabídnout straně druhé. Předkupní právo může být sjednané jako právo věcné a zavazuje i dědice. Pokud by se jednalo o koupi věci nemovité, musí mít písemnou formu. (Ryšávková, Benátčanová, Prudíková, Korbel, 2014, s. 186-189)

### **8.4. Koupě na zkoušku**

Při koupi na zkoušku se jedná o zvláštní variantu kupní smlouvy, a to o kupní smlouvu podmíněnou. Dochází zde k uzavření smlouvy s podmínkou, že kupující do uplynutí zkušební doby zboží schválí. Tato výhrada slouží často jako marketingová taktika pro podporu prodeje. Pokud se kupující pro věc nerozhodne, musí jí prodávajícímu vrátit v takovém stavu, jako mu byla před zkušební dobou předána. Touto podmínkou je chráněn prodávající proti znemožnění prodeje věci další osobě. Nelze sem zahrnovat běžné opotřebení, pokud předem nebylo ujednáno, že se věc nesmí užívat.

### **8.5. Výhrada zpětného prodeje a zpětné koupě**

Ujednáním výhrady zpětné koupě získává prodávající právo na návrat prodané věci a to nezávisle na vůli kupujícího za předpokladu, že kupujícímu vrátí přijatou kupní cenu. Pokud v době, kdy kupující věc užíval, došlo ke zhoršení stavu věci (mimo známky

běžného opotřebení), může být kupní cena upravená. Pokud by kupující odmítl cenu snížit, může dojít k porušení zákazu získávat bezdůvodné obohacení. (Bejček, Šilhán a kolektiv, 2015, s. 248-249)

Pro ujednání o zpětném prodeji platí podpůrné ustanovení o zpětné koupi. Kupující má právo po zákonem stanovenou nebo sjednanou dobu převést věc zpátky prodávajícímu a prodávající je povinen vrátit kupní cenu, kterou za věc obdržel. Toto vedlejší ujednání značně posiluje pozici kupujícího v obchodním vztahu.

U obou případů není vyžadována písemná forma ujednání. (Knoblochová, 2015)

## **8.6. Cenová doložka**

Cenová doložka slouží jako obrana před rizikem spojeným se změnou kupní síly měny a cen surovin v době, kdy byla kupní smlouva sjednána nebo jiných nákladů, dochází-li mezi uzavřením smlouvy a dodávkou k většímu časovému odstupu.

Dle § 2154 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník je cenová doložka definována takto: *Je-li ujednána cenová doložka, upraví se kupní cena věci dodatečně s přihlédnutím k výrobním nákladům. Neurčí-li se, které náklady jsou rozhodné, mění se kupní cena v poměru k cenovým změnám hlavních surovin potřebných k vyrobení věci.* (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 206)

## 9. Porovnání kupní smlouvy se smlouvou o dílo

Každý člověk ve svém životě uzavírá mnoho typů smluv. Ve většině případů se jedná právě o kupní smlouvu, či smlouvu o dílo. Oba typy jsou upraveny v NOZ a ačkoliv jsou si smlouvy dosti podobné, je třeba je rozlišovat.

Zatímco v kupní smlouvě se prodávající zavazuje k tomu, že kupujícímu dodá předmět koupě (zboží)<sup>10</sup> a umožní mu nabýt vlastnické právo k předmětu a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu, smlouva o dílo zavazuje zhotovitele k provedení určitého díla a objednavatel má povinnost za provedení zaplatit. (Forró, 2015)

Základní definice smlouvy o dílo dle § 2586 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník: „*Smlouvou o dílo se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu.*“ (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 245)

Jak uvádí §2587 NOZ, se dílem rozumí zhotovení věci, která nespadá pod kupní smlouvu, opravy, úpravy a údržby věcí nebo činnost s jiným výsledkem. (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 245)

Dle § 2620 NOZ stejně jako u kupní smlouvy musí být u smlouvy o dílo přímo stanovena cena (pevná částka) nebo způsob jejího dodatečného určení. Cena může být též sjednána odkazem na rozpočet. Pokud je ovšem cena stanovena pevně či se odkazuje na rozpočet, nemůže ani jedna strana žádat o změnu ceny následkem toho, že si dílo vyžádalo jiné náklady nebo úsilí, než bylo očekáváno. Žádat o změnu ceny by bylo možné v případě, jednalo by se o sjednání s odkazem na neúplný nebo nezávazný rozpočet. Cena by tedy byla určena na základě rozpočtu s výhradou, kde se nezaručuje jeho úplnost (vícepráce) a nezávaznost (vícenáklady).

Nastane-li ovšem mimořádně nepředvídatelná situace, která rapidně stěžuje dokončení díla, může být soudně rozhodnuto o zvýšení ceny za dílo, anebo o zrušení smlouvy a následném vypořádání stran. V těchto situacích rozhoduje soud sám, spravedlivě a podle vlastního uvážení. (Ústav práva a právní vědy, 2014, s. 248)

---

<sup>10</sup> určitý druh v určitém množství



Dílo se považuje za provedené, je-li dokončené, předané a způsobilé sloužit svému účelu.  
(§2604 NOZ)

## **10. Rozbor vzorové kupní smlouvy na věc movitou**

Tato část bude zaměřena na rozbor vzorové kupní smlouvy pro věc movitou.

Budou zde promítnuty poznatky z odborných materiálů, které byly získány v rámci psaní bakalářské práce. Jako podklad zde bude sloužit autorkou sestavená kupní smlouva na movitou věc. Celá smlouva je sestavena dle ustanovení Nového občanského zákoníku.

Ustanovení vzoru bude psáno v kurzívě, stejně tak i vzor vyplnění, který bude řádně označen slovem „Příklad“. Též bude uveden příklad smluv z praxe, dostupných v internetovém registru smluv, který bude označen jako „Příklad z praxe“. Komentář k jednotlivým částem pak standartním písmem. Kompletní vzor smlouvy bude uveden v příloze č. 1 této bakalářské práce.

### **10.1. Hlavička kupní smlouvy**

#### ***SMLOUVA KUPNÍ (movitá věc)***

*podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi*

V hlavičce kupní smlouvy se uvádí, o jaký druh smlouvy se jedná a podle kterého platného ustanovení právního řádu se řídí. V tomto případě se smlouva uzavírá dle občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb, § 2079.

Vzhledem k tomu, že je momentálně účinný pouze jeden občanský zákoník a smlouvu upravuje jednotná právní úprava, není zásadní chybou, když není uvedeno, o jaké číslo právního předpisu se jedná. Ovšem doporučuje se uvádět pro plné upřesnění.

Jak uvádí dodatek v závorce, tuto smlouvu lze použít ke koupi jakékoliv věci movité, jako je například automobil či elektronika a lze ji použít jak pro fyzickou, tak i právnickou osobu.

#### **Příklad z praxe**

*V hlavičce kupní smlouvy je uvedeno označení „KUPNÍ SMLOUVA“, dále pak označení zákona, podle kterého se bude řídit: 89/2012 sb., občanský zákoník v platném znění a číslo smlouvy/rok ve kterém byla smlouva uzavřena (č.91/2017). (smlouva mezi GARTEKO, s.r.o. a Střední školou informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace, 2017)*

## 10.2. Označení kupních stran

### 1 *Prodávajícím*

*název právnické osoby:* .....

*se sídlem:*.....

*zapsaná v rejstříku:*.....

*IČ:*.....

*DIČ:*.....

*zastoupená:* .....

*(dále jen jako „prodávající“) na straně jedné*

*a*

### 2 *Kupujícím*

*jméno a příjmení*.....

*sídlem:*.....

*zapsaná v rejstříku:*.....

*IČ:*.....

*(dále jen „kupující“) na straně druhé*

V praxi již při v této části kupní smlouvy dochází k častým chybám. Je velice podstatné, aby bylo označení kupních stran, které jsou smlouvou vázané přesné tak, aby nemohlo dojít k jejich záměně. Špatné či nedostatečné označení může mít za následek obtížnou vymahatelnost smluvních povinností. Zároveň je také důležité mít na paměti, že smlouvu může uzavřít pouze osoba, která je plně způsobilá mít práva a povinnosti.

Osoby dělíme na právnické a fyzické. Fyzickou osobou se označuje každý člověk, kdežto právnická osoba je organizovaný útvar, který má zákonem stanovenou právní osobnost, nebo jehož právní osobnost je zákonem uznána. Osoby, které mají právní osobnost, jsou způsobilé mít v mezích právního řádu práva a povinnosti a jsou tedy subjektem práva. Opakem subjektu práva jsou pak objekty práva, což jsou například živá zvířata a věci.

V právním řádu ČR mají právní subjektivitu jak osoby fyzické (FO), tak i osoby právnické (PO).

U fyzické osoby vzniká právní osobnost narozením a zaniká smrtí. Je ovšem nutné podotknout, že u nezletilé osoby je svéprávnost jen k takovým úkonům, které jsou svou povahou přiměřené jejich věku. Pokud by chtěla nezletilá osoba uzavřít kupní smlouvu na věc nemovitou, musela by být zastoupena svým zákonným zástupcem. Fyzická osoba musí být označena celým svým jménem, které je uvedeno v průkazu totožnosti nebo rodném listě. Dále musí být uvedeno datum narození a adresa trvalého bydliště.

Právní osobě vzniká právní subjektivita ode dne účinnosti zápisu do obchodního nebo jiného zákonem daného rejstříku a zaniká výmazem z příslušné evidence. U PO je nutno uvádět celý název firmy s právní formou, identifikační číslo (IČ) a sídlo společnosti. Také je podle § 435 nutné uvádět název soudu, u kterého je PO zapsána v obchodním rejstříku (OR), v jakém oddíle, vložce a osoba, která má oprávnění za společnost jednat či ji zastupovat.

Pro lepší porozumění toho, jak správně tuto část smlouvy u obou osob vyplnit, budou níže uvedeny příklady.

### **Fyzická osoba**

#### **Příklad**

*Hana Lanková, datum narození 21. 10. 1968, bytem v Liberci, náměstí Žižkovo 87, PSČ 460 01 (dále jen jako „prodávající“)*

*Hana Lanková, datum narození 21. 10. 1968, bytem v Liberci, náměstí Žižkovo 87, PSČ 460 01 (dále jen jako „kupující“)*

### **Právní osoba**

#### **Příklad**

*Jumpstyle, s.r.o., IČ 763 54 786, DIČ: CZ34675876, sídlem v Praze, U stadionu 87, PSČ 470 01, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Praze, oddíl C, vložka 24038, obchodní společnost založená dle právního řádu České republiky, jejímž jménem jedná Ing. Josef Lank, jednatel společnosti (dále jen jako „kupující“)*

*Jumpstyle, s.r.o., IČ 763 54 786, DIČ: CZ34675876, sídlem v Praze, U stadionu 87, PSČ 470 01, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Praze, oddíl C, vložka 24038, obchodní společnost založená dle právního řádu České republiky, jejímž jménem jedná Ing. Josef Lank, jednatel společnosti (dále jen jako „prodávající“)*

U s.r.o. tvoří statutární orgán jeden nebo více jednatelů. Pakliže má společnost v obchodním rejstříku zapsáno více jednatelů, každý z nich má pravomoc jednat jménem společnosti samostatně. Jednatel může být pouze fyzická osoba jakožto společník společnosti nebo jiná FO.

Smluvní stranou může být i obec. Bude-li si například chtít fyzická osoba kupovat byt od obce, bude obec uvedena v kupní smlouvě jako prodávající následujícím způsobem:

#### **Příklad**

*obec Dubnice pod Ralskem, Dubnice 240, PSČ 241 26, IČ 00525707, jejímž jménem jedná Mgr. XY, starostka města (dále jen jako „prodávající“)*

Pokud k chybám i přesto dojde, je důležité vědět, co z toho pro obě smluvní strany vyplývá. Je-li ještě vůbec možné rozpoznat, kdo byl smluvní stranou, je stále kupní smlouva platná. Neplatnost nastává až v okamžiku, kdy je označení smluvních stran zcela nesrozumitelné, nečitelné nebo nelze strany identifikovat.

### **10.3. Úvodní ustanovení**

*(1) Proávající se zavazuje, že je vlastníkem movité věci ..... (dále jen „předmět koupě“)*

*(2) Příslušenství předmětu koupě tvoří ..... (dále jen jako „příslušenství“)*

V prvním odstavci úvodního ustanovení se uvádí prohlášení prodávajícího o tom, že je bezvýhradným vlastníkem předmětu, který prodává. K tomuto prohlášení existuje zásada, která uvádí, že nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám vlastní.

Prohlášení dále uvádí informace o tom, jak prodávající věc nabyt. I přesto, že to není povinný údaj, má to určitý význam pro právní jistotu kupujícího pro případ, že by byla nutná náhrada škody, kdyby prodávající prodal předmět koupě, na které nemá vlastnické právo.

Jedná-li se o koupi použité věci, doporučuje se uvádět kolikátým vlastníkem věci prodávající je.

Ve druhém odstavci kupující prohlašuje, že byl s předmětem dostatečně obeznámen. Toto prohlášení je uvedeno i ustanovení Odpovědnost za vady. Dá se tedy říci, že díky totožnosti v jiném ustanovení zde ztrácí význam a nehodí se sem.

V kupní smlouvě je také velmi nutná dostatečná a přesná specifikace předmětu koupě tak, aby nemohlo dojít k jeho záměně a případným sporům. I přesto, že zákony jednoznačně neurčují, jakým způsobem má být předmět koupě určen, je podstatné zde uvést veškeré informace s popisem předmětu koupě a to i včetně kvalit, vlastností, případně může být uveden i styl balení apod. Je vhodné ke smlouvě přidat i fotografie věci, která bude zachycovat stav předmětu v době jeho koupě. Fotografiemi se smluvní strany mohou vyvarovat případným dohadům o tom, zda byla například prasklina na zadním skle automobilu v době koupě, či nikoliv. Co všechno může být předmětem koupě je již uvedeno v kapitole 4.1..

Nyní budou níže pro lepší představu uvedeny příklady vymezení předmětu koupě v kupní smlouvě. To, jak bude popis vypadat, se odráží od druhu předmětu, o který se ve smlouvě jedná.

V tomto případě se bude jednat o používanou akumulátorovou sekačku značky Hecht. Pro úplnou identifikaci je nutno uvést tovární značku a sériové číslo. Dobré je uvést i barvu, rok výroby a objem motoru.

#### **Příklad**

*HECHT 5518 5in1, červené barvy, rok výroby: 2017, motor 160 cm<sup>3</sup>, sériové číslo: 2363578589.*

Pro představu zde bude uveden ještě jeden příklad, kde jeho popis není tolik jednoduchý. Tentokrát se se bude jednat o ojetý vůz Škoda Superb. Pro přesnou identifikaci je zde nutné uvést: tovární značku a typ, výrobní číslo karoserie, barvu, rok výroby, číslo technického průkazu, číslo osvědčení o registraci vozidla, počet ujetých kilometrů a registrační značku.

#### **Příklad**

*Škoda Superb Combi 2.0 TDI 125kW, výrobní číslo karoserie (VIN) TMBBE8764457862349, rok výroby 2015, barva modrá metalíza, číslo technického průkazu UAI 028822, číslo osvědčení o registraci vozidla KS 673893, počet najetých kilometru 138 000, registrační značku 3SZ 1532*

## **Příklad z praxe**

*Ve smlouvě dochází k prodeji pozemků. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem a má právo hospodařit s pozemky, které jsou předmětem koupě. Dále je vložena tabulka, kde jsou uvedena postupně čísla parcel, druhy pozemků, katastrální území, LV a Obec. Zmíněn je pod tabulkou i název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, u kterého jsou pozemky zapsány. (smlouva mezi Lesy České republiky, s.p. a Tomášem Zářeckým, 2017)*

## **10.4. Předmět koupě**

*(1) Prodávající se zavazuje, že dodá a předá předmět koupě s veškerým příslušenstvím k němu patřícímu a umožní prodávajícímu nabytí vlastnické právo k němu.*

*(2) Kupující se zavazuje k převzetí předmětu koupě a zaplacení za něj kupní cenu uvedenou v oddíle III. této smlouvy.*

Název tohoto ustanovení může být matoucí, protože neodpovídá jeho obsahu. Proto by bylo vhodné, aby byl název přejmenován například na prohlášení smluvních stran. V následujícím bodě je totiž obsažena jedna z podstatných náležitostí kupní smlouvy a to prohlášení obou smluvních stran. Prohlášení jednotlivých stran je závaznou součástí obsahu kupní smlouvy. Jde zde o určitý projev vůle mezi smluvními stranami. Prodávající se zavazuje věc odevzdat včetně všech potřebných dokladů a kupující nese závazek věc převzít a řádně za ní zaplatit výši stanovené kupní ceny. Dá se říci, že uzavřením smlouvy nastává řetězec událostí, které musí obě strany splnit.

## **Příklad z praxe**

*Odstavec „předmět koupě“ je obsahem totožný, jako ve vzorové kupní smlouvě, pouze je doplněn o určení místa předání a informaci, že předmět koupě musí být odevzdán bez zbytečného odkladu, nejpozději do pěti dnů od zaplacení kupní ceny a kupující musí od prodávajícího předmět převzít. (smlouva mezi městem Blansko a Auto Palace Spořilov s.r.o.,2018)*

## **10.5. Kupní cena**

*(1) Kupní cena byla smluvními stranami stanovena ve výši .....,- Kč bez DPH*

.....,- 21% DPH

.....,- Kč. vč. DPH

*(2) Kupní cena bude uhrazena ve lhůtě uvedené v odstavci IV. na bankovní účet prodávajícího vedený u: ..... číslo...../.....*

Definice kupní smlouvy a možnost jejího určení je již vysvětleno v kapitole 4.2. a 4.2.1.

V tomto vzoru kupní smlouvy je cena jasně stanovena pevnou částkou a dané měně. Cena musí být stanovena v peněžní podobě, a to v české měně nebo měně cizí. Pokud by tomu tak nebylo, jedná se o směnu. K ceně mohou být za určitých podmínek připočítány náklady na zpracování, pořízení, dopravu, daně, clo apod.

Ve druhém odstavci tohoto bodu se řeší úhrada kupní ceny. Zde záleží jen na dohodě, jakým způsobem strany ujednájí, že bude částka zaplácena. K úhradě může totiž dojít jakýmkoliv způsobem, který není v rozporu se zákonem. Platbu lze uhradit bezhotovostně (převodem na bankovní účet, poštovní poukázkou, platební kartou) jako případě této smlouvy, hotovostně nebo pomocí třetí osoby.

Kupní cenu je možno zaplatit i před samotným uzavřením smlouvy a to formou zálohy, ve splátkách nebo sjednáním závdavku.

### **Příklad z praxe**

*Ve smlouvě je v tomto odstavci uvedeno způsob určení kupní ceny, tedy že byla cena sjednána dohodou podle zákona. Je zde napsána zvlášť částka bez DPH, samotné DPH a konečně kupní cena vč. DPH. Za každou částkou je v závorce uvedeno i slovní vyjádření částky. Dále je poznamenáno, že cena zahrnuje veškeré náklady jako například clo, dopravu, pojištění aj. Druhý bod tohoto odstavce informuje o tom, že po předání předmětu koupě bude prodávajícím vystaven daňový doklad se splatností 21 kalendářních dnů. Uvádí se zde také, co musí obsahovat faktura a povinnosti prodávajícího při finanční kontrole. (smlouva mezi Centrem služeb pro silniční dopravu a Chráněnou dílnou TiRO, 2018)*

## **10.6. Doba a místo plnění**

*(1) Prodávající se zavazuje předat předmět koupě kupujícímu do ..... dnů od uzavření této smlouvy.*



*(2) Prodávající předá kupujícímu předmět koupě včetně vybavení v místě plnění.....*

*(3) Kupující je povinen uhradit kupní cenu nejpozději do ..... dnů od uzavření této smlouvy na bankovní účet prodávajícího uvedený v oddíle III. této smlouvy.*

Toto ustanovení upřesňuje místo a datum, kdy a kde bude předmět koupě odevzdán kupujícímu. Dále je zde taky uvedena lhůta, do kdy musí být připsána kupní cena na bankovním účtu prodávajícího.

### **Příklad z praxe**

*Jelikož byla pro tento odstavec vybrána kupní smlouva na výtah, je lhůta rozdělena na několik částí. První částí je dodávka nového zařízení a následně pak vyřízení stavebního povolení, montáž a kolaudace, zkušební provoz a zaškolení pracovníků kupujícího. Závazek je finálně splněn podepsáním protokolu o předání a převzetí díla oběma stranami. Termín, kdy bude výtah připraven k předání, musí prodávající oznámit alespoň den předem písemně na e-mailovou adresu a kupující je povinen e-mail potvrdit a v termínu dílo převzít.*

*Předání zařízení vč. instalace probíhá v místě instalace a je zde uvedená adresa. Je zde ještě dodatek, že pokud prodávající zjistí během plnění okolnosti, které by bránily k včasnému splnění závazku, je povinen bez odkladu tento fakt nahlásit kupujícímu a uvědomit ho o předpokládaném zpoždění. (smlouva mezi městem Hustopeče a ThyssenKrupp Výtahy, s.r.o., 2017)*

### **10.7. Výhrada vlastnického práva**

*(1) Strany smlouvy si ujednaly, že na kupujícího bude převedeno vlastnické právo a stane se tak vlastníkem předmětu koupě včetně veškerého příslušenství teprve až po připsání kupní ceny na bankovní účet prodávajícího.*

*(2) Nebezpečí škody na předmětu koupě a jeho příslušenství však přechází na kupujícího již v okamžiku převzetí předmětu koupě.*

Ze zákona vychází, že pokud se strany nedohodnou jinak, k převodu vlastnického práva u druhově určitých věcí dochází účinností smlouvy. U nemovitostí dochází k převodu vkladem do katastru nemovitostí. Existují situace, kdy se nemovitost nezapisuje

do katastru a tehdy se na ní vlastnické právo převádí stejně jako u věcí movitých, tedy účinností kupní smlouvy. Neuvádí-li smlouva jinak, dochází k odevzdání věci bezprostředně, bez zbytečného odkladu po podepsání smlouvy.

Ve vzoru je možno vidět, že vlastnické právo na kupujícího nespadá ihned po jeho převzetí, ovšem až po úplném zaplacení kupní ceny. Nebezpečí škody ovšem přebírá v okamžiku, kdy věc převezme.

### **Příklad z praxe**

*Smlouva mezi Ministerstvem obrany a firmou dodávající chladicí skříně v tomto odstavci udává, že kupující nabývá vlastnické právo v okamžiku, kdy zboží převezme a současně podepíše převjímací protokol.*

*V druhém bodě tohoto odstavce je obsaženo i nebezpečí škody, které na kupujícího přechází současně s nabytím vlastnického práva. (smlouva mezi Ministerstvem obrany České republiky a firmou ITAGE, spol. s.r.o., 2017)*

## **10.8. Odstoupení od smlouvy**

*(1) Prodávající je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že prodlení kupujícího s uhrazením kupní ceny na bankovní účet bude delší než .....dnů*

*(2) Kupující má právo odstoupit v případě, že prodávajícího má prodlevu v předání předmětu koupě včetně příslušenství delší než ..... dnů.*

*(3) Kupující má dále právo od smlouvy odstoupit tehdy, ukáže-li se některé z prohlášení prodávajícího v oddíle I. této smlouvy nepravdivým a poruší-li smluvní strana podstatným způsobem smlouvu.*

V §2001 NOZ je uvedeno, že od smlouvy lze odstoupit pouze v případech, které určuje smlouva nebo zákon.

Jakmile odstupující strana své rozhodnutí oznámí druhé straně, nemůže již volbu změnit. Odstoupením od smlouvy zanikají práva a povinnosti obou smluvních stran s výjimkami uvedených v § 2005 NOZ, kde se uvádí, že odstoupením od smlouvy se netýká práv na zaplacení úroků a pokud či práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvních povinností.

Ve vzorové smlouvě se uvádí, že prodávající má oprávnění od smlouvy odstoupit v případě, kdy kupující včas neuhradí kupní cenu na bankovní účet oferenta. Naopak kupující má právo k odstupu od smlouvy, pokud prodávající nepředá předmět koupě včas nebo není dodrženo některé prohlášení, které je uvedeno v ustanovení III. odstavci 1. V dalších možnostech odstoupení by se strany řídily zákonem.

### **Příklad z praxe**

*Odstavec odstoupení od smlouvy u kupní smlouvy na výpočetní techniku je rozdělen na tři body. V prvním bodě je uvedeno, kterým ustanovením se odstoupení řídí. V případě této smlouvy je to §2001 a násl. OZ.*

*Druhý bod informuje o tom, že strany berou za podstatné porušení kupní smlouvy prodlení prodávajícího ve smyslu splnění předmětu smlouvy v daném termínu nebo nedodá-li zboží ve sjednaném množství a kvalitě touto smlouvou.*

*V posledním bodě se upravuje oprávnění kupujícího odstoupit od smlouvy v případě, že by se prodávající ocitl pravomocným rozhodnutím soudu v úpadku dle zákona č.182/2006 Sb.. (smlouva mezi AutoCont CZ a.s. a Státním oblastním archivem v Třeboni - Česká republika, 2017)*

## **10.9. Odpovědnost za vady**

*(1) Prodávající kupujícího výslovně upozorňuje, že předmět koupě má následující vady*  
.....

*(2) Kupující podpisem této smlouvy stvrzuje a prohlašuje, že si předmět koupě s veškerým příslušenstvím pečlivě prohlédl a seznámil se s jeho stavem a vadami.*

*(3) Prodávající výslovně prohlašuje, že má oprávnění předmět prodat a že na předmětu koupě neváznou žádná zástavní práva, právní vady nebo jiné dluhy.*

*(4) V případě, že kupující po převzetí předmětu koupě a jeho příslušenství zjistí na předmětu koupě jiné vady, než na které byl prodávajícím upozorněn, má kupující právo uplatnit práva z vadného plnění vůči prodávajícímu v souladu s právním ustanovením § 2099 - §2117 občanského zákoníku.*

První a druhý bod bude smlouva obsahovat tehdy, bude-li se jednat o již použitý předmět koupě.

V prvním bodě totiž prodávající uvádí veškeré jemu známé vady, které předmět obsahuje. Vady je nutno detailně specifikovat, aby se předešlo situaci, kdy se může upozornění jevit jako nedostatečné a prodávající by tak nemusel být zbaven odpovědnosti za vady. Přesné vymezení vad tak chrání prodávajícího před odpovědností. Je zde také dobré uvést, od jaké doby se začala věc používat. Rok výroby a koupě je zde již zbytečné uvádět, protože stejné informace najdeme v základním ustanovení. Klasické opotřebení, které je současní užívání věci, by nemělo mít vliv na další užívání, pro něž je věc určena.

Ve druhém bodě prodávající stvrzuje, že byl se všemi vadami obeznámen a řádně si je prohlédl. Pokud se jedná o věc novou, tyto dva odstavce smlouvy se vynechávají.

Třetím bodem prodávající prohlašuje, že předmět koupě nemá žádné právní vady. Právní vadou je právo třetí osoby, kterým je věc vázána a omezuje tak vlastníka ve volném nakládání s věcí. Jako příklad takové vady lze uvést předkupní právo. Existují i vady faktické, které se v praxi objevují častěji než vady právní. Faktické vady spočívají ve vadě jakosti, deklarovaným vlastnostem a množstvím. Jsou stejně důležité, jako vady právní a i na ně se vztahuje povinnost prodávajícího. Rovněž je faktické vady možno rozlišovat na vady skryté a zjevné. O faktické vadě nelze hovořit v případě klasického opotřebení.

Čtvrtý odstavec chrání kupujícího proti zjištění skrytých vad. Pokud k nějakému odhalení skryté vady dojde, může kupující například žádat o vrácení určitého procenta kupní ceny.

### **Příklad z praxe**

*V obsahu odstavce odpovědnost za vady, kde předmětem kupní smlouvy jsou herní prvky na dětské hřiště, je uvedeno, že sjednaná záruční doba na předmět smlouvy je 24 měsíců od převzetí a dle NOZ běží od převzetí předmětu kupujícím. Pokud by byla ovšem v technické či výrobní dokumentaci výrobce stanovena záruční doba kratší, platí o záruce ustanovení psané v první větě. (smlouva mezi Léčebnými lázněmi Lázně Kynžvart a FLOREA SERVIS s.r.o., 2017)*

## **10.10. Rozhodčí doložka**

*(1) Všechny spory vzniklé v souvislosti s touto smlouvou budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární*

*komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem, kterého jmenuje předseda Rozhodčího soudu.*

Protože ne vždy jsou vztahy mezi stranami ideální, je vhodné na případné spory myslet dopředu a preventivně zahrnout do smlouvy i tento článek. Aby nemuselo jednání skončit u klasického soudu, kde vyřízení problému nemusí být zrovna rychlou ani levnou záležitostí, lze použít metodu rozhodčího řízení.

Podpisem smlouvy obsahující rozhodčí doložku se strany zaváží k tomu, že všechny vzájemné spory, které po podepsání smlouvy vzniknou, budou řešeny pomocí rozhodce. Celé řízení probíhá rychleji, je méně formální a je ukončeno vydáním rozhodčího nálezu, které je soudně vykonatelné. Proti rozhodčímu nálezu se nelze odvolat.

Rozhodčí řízení je upraveno v předpisu č. 216/1994 Sb. Zákon o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů.

### **Příklad z praxe**

*Smluvní strany se v rozhodčí doložce kupní smlouvy dohodly, že veškeré spory mezi nimi, které vzniknou v souvislosti se smlouvou, budou rozhodovány v rozhodčím řízení jedním rozhodcem, kterého si na základě dohody jmenují smluvní strany. Dále je zde upravena i situace, kdy by se strany na rozhodci nedohodly do tří dnů od doručení výzvy k zahájení sporu a jmenování rozhodce druhé straně, a to tak, že bude rozhodce jmenován prodávajícím.*

*Náklady na řízení budou stanoveny přiměřeně podle sazebníku vydaného Rozhodčím soudem při Hospodářské a agrární komoře ČR. O přiměřenosti nákladů jednotlivých stran rozhodce jmenovaný rozhodce, stejně tak i o způsobu náhrady nákladů. Veškerá jeho rozhodnutí musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy ČR. (smlouva mezi MAGSY, s.r.o. a Jihočeským letištěm České Budějovice a.s.,2017)*

### **10.11. Závěrečná ustanovení**

*(1) Tato smlouva může být měněna pouze dodatky v písemné formě na základě oboustranného souhlasu smluvních stran.*

*(2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis s platností originálu.*

*(3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.*

*(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem a na důkaz této své svobodné vůle níže připojují své podpisy.*

V prvním odstavci se hovoří o možnostech změn a doplňcích ke smlouvě, které lze uskutečnit pouze za souhlasu obou stran písemnou formou. Nový občanský zákoník umožňuje, že změna obsahu jednání lze být změněna i v jiné formě, než v písemné, nevylučuje-li to ujednání mezi stranami. Ve většině případů se jedná o změny obsahu smlouvy, změny smluvních stran či okolností.

Druhý odstavec udává, v kolika vyhotoveních je vypracována. Počet vyhotovení závisí na požadavcích a potřebách smluvních stran. Běžné se smlouva vyhotovuje ve dvou výtiscích tak, aby každá ze stran dostala jeden.

Následný třetí odstavec ujasňuje, kdy smlouva nabývá platnosti a účinnosti. V případě této vzorové smlouvy dochází k platnosti a účinnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami.

Poslední odstavec je shrnutím, kdy jsou splněny zákonné náležitosti, jakými jsou řádné přečtení celého obsahu smlouvy a jeho následným odsouhlasením projevem svobodné vůle stvrzující podpis smlouvy.

Všechny body v závěrečném ustanovení jsou dostatečné a objevují se v podobných zněních téměř v každé kupní smlouvě, která je uzavírána písemnou formou.

### **Příklad z praxe**

*Ve smlouvě mezi Městskými službami města Litomyšl s.r.o. a firmou Adacom s.r.o., se závěrečné ustanovení zaobírá povinností kupujícího oznámit prodávajícímu jakékoliv změny, které se týkají jeho bankovního spojení, soudního opatření na jím doposud nezaplaceném zboží nebo vzniku platební neschopnosti. Dále uvádí, že změny podmínek a dodatky mohou být měněny pouze písemnou formou a musí být odsouhlaseny oběma stranami stejně tak, jako tomu je ve vzorové smlouvě. Třetí a čtvrtý bod v tomto odstavci smlouvy je též obdobný vzorové smlouvě a to ve znění, že je smlouva vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá strana dostane jeden a nabývá platnosti i účinnosti podpisu obou stran a obě smluvní strany prohlašují, že smlouva nebyla nikterak ujednána*

*bez svobodné vůle se rozhodnout a za nevýhodných podmínek. (smlouva mezi Městskými službami Litomyšl s.r.o. a firmou ADACOM s.r.o.,2017)*

## **10.12. Místo, datum a podpis**

*V ..... dne ..... V ..... dne .....*

.....

*Prodávající*

.....

*Kupující*

Údaje, jako jsou místo a datum, se i přesto, že nepatří mezi podstatné náležitosti, uvádějí v téměř každé kupní smlouvě. Pokud by ve smlouvě nebyl uveden datum, kdy došlo k jejímu sepsání, mohlo by dojít k problémům s namítnutím neplatnosti z důvodu její neurčitosti. Je tedy vhodné datum vždy do smlouvy uvádět, aby se předešlo budoucím sporům. Místo a datum podpisu se může lišit u každé ze stran.

Vlastnoruční podpisy obou stran jsou ve smlouvě povinnými údaji a nachází se pod místem a datem. Podpisy není povinné úředně ověřovat, ovšem je lepší tomu tak udělat.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti až tehdy, kdy ji podepíše druhá smluvní strana. U fyzické osoby je zpravidla celé jméno uvedeno nad označením smluvních stran („kupující“, „prodávající“) a pod vlastnoručním podpisem. U právnické osoby tomu je tak, že k vlastnoručnímu podpisu se připojuje i razítko společnosti a uvádí se název firmy společně se jménem osoby, která má oprávnění za firmu jednat.

Pro lepší představu bude níže uveden příklad správného vyplnění této části při podpisu smlouvy.

### **Příklad**

*Liberci 4.3.2018*  
*V ..... dne .....*

*Josef Lank*  
.....

*za kupujícího*

*Josef Lank*

*jednatel*

*Liberci 4.3.2018*  
*V ..... dne .....*

*Jana Pancová*  
.....

*za kupujícího*

*Jana Pancová*

## **Závěr**

Tématem práce byly Právní aspekty kupní smlouvy v praxi. Uzavírání kupních smluv je velmi častou aktivitou, kterou téměř denně vykonává každá fyzická i právnická osoba. První kapitola bakalářské práce se zabývala samotnou charakteristikou kupní smlouvy a její právní úpravou v NOZ, občanském zákoníku a obchodním zákoníku.

Další část bakalářské práce byla zaměřena na popis a možnosti uzavírání kupní smlouvy a všech okolností s tímto spojené. Zde byly popsány povinnosti smluvních stran, podstatné náležitosti kupní smlouvy a následný převod vlastnického práva.

Poslední část teorie se zabývala zánikem závazku z kupní smlouvy, kde jsou rozebrány možnosti samotného zániku, reklamace pro případ vadného plnění a možnosti vedlejších ujednání při smlouvě. V závěru teoretické části je porovnána kupní smlouva se smlouvou o dílo.

Hlavním cílem praktické části bylo navrhnout kupní smlouvu pro věc movitou a následně navržený vzor popsat a rozebrat. Jako předmět koupě si autorka vybrala zahradní sekačku a pro ni následně smlouvu sestavila. Každý odstavec daného vzoru byl spojen s příkladem popisu jednotlivých smluv z praxe, dostupných na internetovém portálu registru smluv, kde je možno dohledat uzavřené smlouvy veřejných společností. Také zde byly vloženy příklady správného vyplnění jednotlivých odstavců smlouvy pro lepší představu a orientaci při sepisování kupní smlouvy v praxi.

K dosažení cíle bylo použito porovnání smluv uzavřených veřejnými společnostmi a následné posouzení odchýlení se od právní úpravy a vzoru autorky kupní smlouvy. Autorka došla k závěru, že podobnost smluv v jednotlivých odstavcích se ve většině případů zcela neliší. Každá smlouva obsahuje povinné náležitosti kupní smlouvy dané zákonem a dále je doplněna o odstavce, které jsou potřebné pro daný předmět koupě. Byly-li tedy porovnány tři kupní smlouvy na osobní automobil, všechny smlouvy byly až na menší odchylky v základu téměř totožné. Dále záleželo na smluvních stranách, jak moc chtěly mít smlouvu právně ošetřenou a doplňovaly ji o další odstavce. Autorky kupní smlouva má též u svého sestaveného vzoru stejný základ jako ostatní kupní smlouvy a dále je přizpůsoben koupě movité věci, tedy zahradní sekačky.



## Seznam použitých zdrojů

### Knížní právní předpisy

*Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012*, 2014. Praha: Ústav práva a právní vědy. Právo a management. ISBN 978-80-87974-01-8.

### Knížní zdroje

BEJČEK, Josef a Josef ŠILHÁN, 2015. *Obchodní smlouvy: závazky v podnikání*. V Praze: C.H. Beck. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-574-9.

BEJČEK, Josef a Josef ŠILHÁN, 2014. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2.

LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ, 2016. *Darování, koupě a směna*. Praha: Wolters Kluwer. Judikatura k rekodifikaci. ISBN 978-80-7552-180-4.

LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ, 2015. *Vznik a obsah závazků*. Praha: Wolters Kluwer. Judikatura k rekodifikaci. ISBN 978-80-7478-754-6.

LAVICKÝ, Petr a Petra POLIŠENSKÁ, 2015. *Zánik závazků*. Praha: Wolters Kluwer. Judikatura k rekodifikaci. ISBN 978-80-7478-907-6.

NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Petra BUDÍKOVÁ, Jitka IVIČIČOVÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ, 2017. *Smluvní právo. 2.*, aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0609-7.

PAVLOK, Jan. *Otázky a odpovědi č. 3 nejen pro ředitele a vedoucí pracovníky*. Havířov-Podlesí: SEPI, 2000.

RYŠÁVKOVÁ, Veronika, 2014. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Praha: Grada. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5157-3.

TALLON, Denis, Professor Hugh BEALE, Stefan VOGENAUER a Jacobien W. RUTGERS, 2010. *Contract Law : Ius Commune Casebooks for the Common Law of Europe*. 2nd ed. Oxford, United Kingdom: Bloomsbury Publishing. ISBN 9781841136042.

TINTĚRA, Tomáš, 2013. *Závazky a jejich zajištění v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges. Teoretik. ISBN 978-80-87576-75-5.

## **Internetové právní předpisy**

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://zakony.kurzy.cz/89-2012-obcansky-zakonik/>

Předpis č. 89/2012 Sb.: Nový Občanský zákoník, *Podnikatel.cz* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/>

## **Internetové zdroje**

Česká republika - Ministerstvo obrany - Nákup 6 ks chladících skříní, smlouva z 23.3.2017 *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-24]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/1636702>

Definice právního jednání podle (nového) občanského zákoníku II., 2015. *Právní prostor* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/k-definice-pravniho-jednani-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-ii>

Desatero pro snadné uzavírání smluv, 2011. *RexVox* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <http://www.rexvox.com/blogs/17/17/desatero-pro-snadne-uzavirani-sm>

Document č.25960, 2015. *Judikáty* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://www.judikaty.info/cz/document/nscr/25960/>

Cena v kupních smlouvách, 2014. *Tzbinfo* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/11495-cena-v-kupnich-smlouvach>

Centrum služeb pro silniční dopravu - Kupní smlouva - reflexní prvky, smlouva z 11.1.2018, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/4410204>

Forma smluv, 2015. *Právo ve stavebnictví* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <http://www.pravovestavebnictvi.cz/forma-smluv/>

Kupní smlouva - magnetická metla, smlouva z 1.8.2018, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/soubor/3856166/D-028-2017.pdf>

Kupní smlouva podle nového občanského zákoníku 2014, 2014. *Bezplatná právní poradna* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/novy-obcansky-zakonik-2014/smlouva-dohoda-plna-moc-nalezitosti-noz-2014/18047-kupni-smlouva-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-2014.html>

Lesy České republiky, s.p. - koupě - byty, smlouva z 4.9.2017, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/3192354>

Léčebné lázně Lázně Kynžvart - Kupní smlouva herní prvky, smlouva z 29.6.2017, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/2645226>

Město Blansko - vozidlo pro údržbu. Smlouva z 29.1.2018, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/4527260>

Město Hustopeče - Kupní smlouva na výtah pro Polikliniku Hustopeče. Smlouva z 10.4.2017, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/2088122>

Městské služby Litomyšl s.r.o. - Sekačka traktorová samochodná Etesia H100III, MKEHH. Smlouva z 30.11.2017, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-23]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/4229224>

Prominutí dluhu – právní, daňový a účetní pohled, 2016. *Portal.POHODA* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/finance-a-dane/prominuti-dluhu-%E2%80%93-pravni-danovy-a-ucetni-pohled/>

Převod vlastnického práva v novém občanském zákoníku, *Účetní-portal.cz* [online]. [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.ucetni-portal.cz/b-prevod-vlastnickeho-prava-v-novem-obcanskem-zakoniku-b-352-c.html>

Rozlišování kupní smlouvy a smlouvy o dílo, 2015. *SOS Asociace* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://www.asociace-sos.cz/rozlisovani-kupni-smlouvy-a-smlouvy-o-dilo/>

Střední škola informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace - kupní smlouva sekačka, smlouva z 8.11.2017, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/3721128>

Státní oblastní archiv v Třeboni - KS, výpočetní technika. Smlouva z 27.11.2017, *Registr smluv* [online]. [cit. 2018-04-24]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/3925660>

Usnesení, *Kraken* [online]. [cit. 2018-04-19]. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/28Cdo2521/2003>

Úhrnné vymezení předmětu koupě, 2013. *Profiprávo* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: [http://profipravo.cz/index.php?page=article&id\\_category=59&id\\_article=257280&csuram=d5846f57](http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=59&id_article=257280&csuram=d5846f57)

Výhrada zpětné koupě a výhrada zpětného prodeje, 2015. *Portal.POHODA* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/novy-obcansky-zakonik/vyhrada-zpetne-koupe-a-vyhrada-zpetneho-prodeje/>

Vzor: Kupní smlouva na movitou věc, 2015. *Businessinfo* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vzor-ppbi-pravni-kupni-smlouva-na-movitou-vec-70762.html>

Započtení a prominutí dluhu podle NOZ, 2015. *Business institut* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <http://www.businessinstitut.cz/zapocteni-a-prominuti-dluhu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

## **Seznam příloh**

### Příloha

A - Kupní smlouva dle občanského zákoníku 89/2012 Sb.

## **Příloha A -Kupní smlouva dle občanského zákoníku 89/2012 Sb.**

### **SMLOUVA KUPNÍ (movitá věc)**

podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

#### **1 Prodávajícím**

název právnické osoby: .....

se sídlem:.....

zapsaná v rejstříku:.....

IČ:.....

DIČ:.....

zastoupená: .....

(dále jen jako „prodávající“) na straně jedné

a

#### **2 Kupujícím**

jméno a příjmení.....

sídlem:.....

zapsaná v rejstříku:.....

IČ:.....

(dále jen „kupující“) na straně druhé

### **I. Úvodní ustanovení**

(1) Prodávající se zavazuje, že je vlastníkem movité věci ..... (dále jen „předmět koupě“)

(2) Příslušenství předmětu koupě tvoří ..... (dále jen jako „příslušenství“)

### **II. Předmět koupě**

(1) Prodávající se zavazuje, že dodá a předá předmět koupě s veškerým příslušenstvím k němu patřícím a umožní prodávajícímu nabytí vlastnické právo k němu.

(2) Kupující se zavazuje k převzetí předmětu koupě a zaplacení za něj kupní cenu uvedenou v oddíle III. této smlouvy.

### **III. Kupní cena**

(1) Kupní cena byla smluvními stranami stanovena ve výši .....,- Kč bez DPH

.....,- 21% DPH

.....,- Kč. vč. DPH

(2) Kupní cena bude uhrazena ve lhůtě uvedené v odstavci IV. na bankovní účet prodávajícího vedený u: ..... číslo...../.....

### **IV. Doba a místo plnění**

(1) Prodávající se zavazuje předat předmět koupě kupujícímu do ..... dnů od uzavření této smlouvy.

(2) Prodávající předá kupujícímu předmět koupě včetně vybavení v místě plnění.....

(3) Kupující je povinen uhradit kupní cenu nejpozději do ..... dnů od uzavření této smlouvy na bankovní účet prodávajícího uvedený v oddíle III. této smlouvy.

### **V. Výhrada vlastnického práva**

(1) Strany smlouvy si ujednaly, že na kupujícího bude převedeno vlastnické právo a stane se tak vlastníkem předmětu koupě včetně veškerého příslušenství teprve až po připsání kupní ceny na bankovní účet prodávajícího.

(2) Nebezpečí škody na předmětu koupě a jeho příslušenství však přechází na kupujícího již v okamžiku převzetí předmětu koupě.

### **VI. Odstoupení od smlouvy**

(1) Prodávající je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že prodlení kupujícího s uhrazením kupní ceny na bankovní účet bude delší než .....dnů

(2) Kupující má právo odstoupit v případě, že prodávajícího má prodlevu v předání předmětu koupě včetně příslušenství delší než ..... dnů.

(3) Kupující má dále právo od smlouvy odstoupit tehdy, ukáže-li se některé z prohlášení prodávajícího v oddíle I. této smlouvy nepravdivým a poruší-li smluvní strana podstatným způsobem smlouvu.

## **VII. Odpovědnost za vady**

- (1) Prodávající kupujícího výslovně upozorňuje, že předmět koupě má následující vady  
.....
- (2) Kupující podpisem této smlouvy stvrzuje a prohlašuje, že si předmět koupě s veškerým příslušenstvím pečlivě prohlédl a seznámil se s jeho stavem a vadami.
- (3) Prodávající výslovně prohlašuje, že má oprávnění předmět prodat a že na předmětu koupě nevážnou žádná zástavní práva, právní vady nebo jiné dluhy.
- (4) V případě, že kupující po převzetí předmětu koupě a jeho příslušenství zjistí na předmětu koupě jiné vady, než na které byl prodávajícím upozorněn, má kupující právo uplatnit práva z vadného plnění vůči prodávajícímu v souladu s právním ustanovením § 2099 - §2117 občanského zákoníku.

## **VIII. Rozhodčí doložka**

- (1) Všechny spory vzniklé v souvislosti s touto smlouvou budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem, kterého jmenuje předseda Rozhodčího soudu.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva může být měněna pouze dodatky v písemné formě na základě oboustranného souhlasu smluvních stran.
- (2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis s platností originálu.
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- (4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem a na důkaz této své svobodné vůle níže připojují své podpisy.

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

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

.....

.....

Prodávající

Kupující