

# KUPNÍ SMLOUVA

## KOMENTÁŘ

Prodej nemovitostí je právním jednáním, které je na úrovni obcí realizováno poměrně často, a to především s ohledem na to, že se jedná o základní dispozici s vlastněným majetkem. Obec se zde může nacházet na obou stranách smluvního vztahu, přičemž by měl být vždy kladen důraz především na následující skutečnosti:

- Kupní smlouva o převodu nemovitostí je náročná především na správnou specifikaci prodávané nemovitosti, kterou je nutné provést v souladu s výpisem z katastru nemovitostí.
- Kupní smlouva musí obsahovat ujednání o ceně, při prodeji nemovitostí je vhodné zvolit jako způsob placení kupní ceny notářskou nebo advokátní úschovu, případně využít služeb bankovních ústavů a zřídit tzv. realitní akreditiv. Ideální je složení kupní ceny v plné výši jako zálohy předem.
- Ze smlouvy musí vyplývat závazek prodávajícího odevzdat věc a umožnit nabýt vlastnické právo k prodávané nemovitosti kupujícímu a závazek kupujícího prodávanou nemovitost převzít a uhradit kupní cenu.
- Podpisy na smlouvě musí být úředně ověřeny.
- Kupní smlouva o převodu nemovitostí musí mít písemnou formu.
- Vlastnické právo k převáděné nemovitosti přechází na kupujícího až zápisem do katastru nemovitostí.

### **k odst. 1.1.**

V prohlášení prodávající definuje, co je předmětem koupě. Vzhledem k obnovení tzv. superficiální zásady se bude jednat zpravidla o pozemek, nelze však vyloučit, že předmětem právní dispozice bude i stavba. Je nutno reflektovat nové pojetí věci v právním smyslu a zákonem zavedený režim v příp. tzv. dočasných staveb nebo kupř. inženýrských sítí.

### **k odst. 1.3.**

Zásadní je splnění tzv. informační povinnosti – povinnost sdělit protistraně všechny rozhodné údaje a skutečnosti, které mohou mít pro druhou stranu význam při rozhodování, zda smlouvu uzavřít. Při tom je nutné vycházet z toho, co druhá strana sdělila, nebo dala relevantně najevo.

### **k odst. 1.4.**

I nadále platí, že prodávající má povinnost informovat o všech (skrytých) vadách, o nichž ví. Naopak by nemusel informovat o tzv. vadách zcela zjevných (kupř. známých z výpisu z katastru nemovitostí).

## **k čl. II. (Předmět smlouvy)**

Vlastní právní jednání; text musí obsahovat vyjádření vůle, jež musí být koherentní se zákonným ustanovením.

## **k čl. III. (Kupní cena)**

Stanoví se kupní cena za každou nemovitost zvlášť. To je důležité z důvodu práva kupujícího na slevu, rozchází-li se výměra parcely uváděná v katastru nemovitostí.

### **k odst. 4.1.**

Podle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, je poplatníkem této daně prodávající (převodce), ledaže by se s nabyvatelem (kupujícím) dohodli, že jím bude nabyvatel; pak prodávající bude ručitelem.

### **k odst. 4.2.**

Prodávající obdrží kupní cenu zaplacenou předem jako zálohu; zvolí-li si, že poplatníkem daně bude kupující, pak musí mít prodávající příležitost hojit se na nějakém majetku kupujícího, bude-li prodávající povolán ke splnění daňové povinnosti namísto kupujícího jako ručitel. Pro ten případ se též sjednává jako věcné právo zákaz zatížení a zcizení vybraných nemovitostí. V praxi by na nich posléze mohlo být zřízeno zástavní právo a to pak realizováno; z výtěžku by pak prodávající získal náhradu plnění, které vůči státu namísto kupujícího zaplatil.

Jeví se však jako výhodnější, aby prodávající sám byl poplatníkem daně a daň „promítl“ do kupní ceny.

### **k odst. 5.1.**

Tato ustanovení reagují na zákonný požadavek, že převod vlastnického práva nastává až povolením jeho vkladu do katastru nemovitostí.

### **k odst. 5.4.**

Stanoví se povinnost vzájemné součinnosti a trvání obligačních účinků smlouvy i tehdy, nedošlo-li by k povolení vkladu katastrálním úřadem. Tato konstrukce má vliv na vznik práva na náhradu škody, kdyby druhá strana nechtěla i přes počáteční nezdár přizpůsobit smlouvu požadavkům katastrálního úřadu.

### **k odst. 6.1.**

Toto právní jednání spolu se zněním nového katastrálního zákona bez problému umožňuje, aby návrh na vklad mohl být s příslušnými věcněprávními účinky podán i jen jednou smluvní stranou / účastníkem.

## **k čl. VII. (Závěrečná ustanovení)**

Stanoví se vzájemná neoddělitelnost všech smluvních ujednání. Pro případ neplatnosti bytí jen části smlouvy je tak nutné negociovat celou smlouvu znovu. To je praktické v případě, prodávají-li se nemovitosti jako „balíček“, aby nedošlo k odtržení některých nemovitostí ze zamýšleného režimu.

## **Kupní smlouva týkající se nemovitostí v kontextu zákona o obcích**

V případě uzavírání kupní smlouvy, jejímž předmětem má být převod nemovitosti, ať do vlastnictví obce, tak z vlastnictví obce, by mělo být též poukázáno na povinnost vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jenž spočívá zejména v hospodárném a účelném nakládání s majetkem. Obec by tak v rámci uzavírání konkrétní kupní smlouvy měla vycházet z kupní ceny, která by měla být v místě a čase cenou obvyklou, případně s ohledem na podstatu obce jako veřejnoprávní korporace cenou odlišnou, avšak řádně zdůvodněnou (např. veřejným zájmem).

Nadále zůstává v platnosti, že obec při prodeji nemovitostí musí zveřejnit záměr ve smyslu ust. § 39 zákona o obcích, pokud by tak neučinila, půjde o neplatné právní jednání (ust. § 39 zákona o obcích).

V neposlední řadě by měl být zmíněn také orgán obce, kterému je ze zákona svěřena pravomoc rozhodnout o prodeji nebo koupi nemovitosti. Tato pravomoc je ze zákona vyhrazenou pravomocí zastupitelstva obce, což přímo vyplývá z textu ust. § 85 písm. a) zákona o obcích, který mj. uvádí, že zastupitelstvu obce je vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů.