18. 5. 2018

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Postoupení smlouvy uzavřené s developerskou společností

Postoupení smlouvy je institutem civilního práva, který je upraven v zákoně 89/2012 Sb., občanském zákoníku (OZ). Tento článek je zaměřen na postupování rezervační smlouvy či smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené s developerskou společností.

TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

V obecné rovině lze říci, že uvedený institut umožňuje kterékoli ze stran závazku převést svá práva a povinnosti ze smlouvy na jinou osobu[1]. Postoupením smlouvy vstupuje do práv a povinností jedné ze stran třetí osoba, přičemž obsah smlouvy zůstává tímto jednáním nedotčen. De facto tedy nejde o postoupení smlouvy, ale o postoupení pozice v závazkovém vztahu. Postoupení smlouvy je výrazný zásah do právního postavení druhé strany původní smlouvy, z uvedeného důvodu zákon vyžaduje k postoupení smlouvy její souhlas udělený buď předem, anebo následně. Bude-li souhlas s postoupením udělen předem např. právě v uvedené rezervační smlouvě či smlouvě o smlouvě budoucí kupní, je postoupení smlouvy vůči postoupené straně účinné okamžikem, kdy jí postupitel postoupení smlouvy oznámí nebo kdy jí postupník postoupení smlouvy prokáže[2]. Nebude-li souhlas s postoupením smlouvy udělen, není vůči postoupené straně toto právní jednání účinné.

Postoupení smlouvy je běžně užíváno v realitních transakcích. Pro developera, jakožto vlastníka a prodávajícího nemusí být na první pohled rozhodné, od kterého zájemce obdrží kupní cenu. Vzhledem ke skutečnosti, že výstavba developerského projektu trvá v některých případech několik let, může na straně zájemce nastat řada předem neočekávaných situací, které ve výsledku ovlivní zájem o předmětnou jednotku. Pokud již zájemce uhradil developerovi rezervační poplatek či zálohu na kupní cenu z titulu smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jeví se poustoupení smlouvy pro zájemce nejvýhodnější. V prvé řadě zájemci budou kompenzovány finančních prostředky, které již developerovi uhradil (pozn. v rámci vypořádání úplaty za postoupení smlouvy) a současně tyto vynaložené finanční prostředky nebudou započteny na smluvní pokutu, na jejíž úhradu vznikne zpravidla developerovi nárok, neboť to bude zájemce, kdo by v konečném výsledku neuzavřel kupní smlouvu. Postoupení smlouvy (není-li předem vysloven souhlas) není nárokem na straně zájemce, ke kterému musí developerská společnosti přistoupit bez dalšího. Developerská společnost není povinna postoupení smlouvy vyhovět a může požadovat splnění závazku zavázanou osobou.

Běžnou praxí poslední doby bývá, že spekulanti či realitní kanceláře, učiní v developerském projektu rezervaci několika jednotek, uhradí developerovi rezervační poplatek a následně s těmito rezervacemi dále obchodují a nabízejí jejich postoupení třetím osobám. Developerské společnosti reagují na tuto nastalou situaci omezením postoupení smlouvy uzavřené se zájemcem bez dalšího či stanovují podmínky, kterými minimálně proces postoupení komplikuje. Těmito podmínkami mohou být například poplatky za provedení administrace v řádu desítek tisíc korun. Uvedená praxe nemusí však v konečném důsledku pro developera představovat překážku, neboť např. financující banky podmiňuji financování developerského projektu tzv. předprodeje určitého počtu jednotek v

předmětném projektu. Splnění této podmínky vůči financující bance zpravidla dokládá uzavřenými rezervačními smlouvami či smlouvami o smlouvě budoucí kupní a přijatými částkami.

Zájemce o postoupení smlouvy, přičemž není rozhodné, zda se jedná o rezervační smlouvu či smlouvu o smlouvě budoucí kupní, by měl pečlivě prověřit zejména následující skutečnosti, a to minimálně před uzavřením jakékoliv např. rezervační smlouvy mezi postupitelem a realitní společností (pozn. zprostředkovatelem poustoupení již uzavřené smlouvy mezi postupitelem a developerskou společností).

V prvé řadě je nezbytné ověřit, zda developerská společnost smluvně nevyloučila možnost postoupení na třetí osobu, či jaké podmínky (ať již peněžitého či nepeněžitého charakteru) jsou stanoveny. Není-li souhlas s postoupením předem vysloven, měl by zájemce trvat na předložení uvedeného souhlasu s předstihem. Forma souhlasu není dána. Dle § 559 OZ má každý právo zvolit si libovolnou formu právního jednání. V kontextu předmětné věci lze však doporučit, aby postoupená strana, tj. developerská společnost vyslovila souhlas v písemné podobě. Zájemce o postoupení smlouvy by rovněž měl obezřetně prověřovat, zda postupitel splnil veškeré peněžité či nepeněžité povinnosti, tj. zda uhradil například v termínu rezervační poplatek (kdy např. v důsledku marného prodlení termínů mohla postoupená smlouva pozbýt platnosti či dále by developerská společnost mohla nárokovat smluvní pokutu). Prověření těchto skutečností je s ohledem na nabytí veškerých povinností z uvedené smlouvy nezbytné a šetří pro futuro čas a finanční prostředky vynaložené na straně postupníka v případě sporu s postoupitelem.

V uvedeném případě je potřeba klást rovněž důraz na způsob vypořádání úplaty za postoupení smlouvy. Občanský zákoník nestanoví, zda se jedná o úplatné či neúplatné jednání. Toto je ponecháno na uvážení stran. V případě úplatného postoupení však považuji za vhodné užití pro úhradu úplaty úschovu (pozn. není rozhodné, zda notářskou, advokátní či bankovní). Složení úplaty jednak poskytne postupiteli jistotu, že úplatu po splnění smluvených podmínek obdrží, zároveň však postupník smlouvy má garanci, že nebude-li plněno dle smluveného či developerská společnost souhlas neudělí, budou postupníkovi finanční prostředky vráceny. Podmínkou pro vyplacení finančních prostředků ze strany např. advokáta bývá předložení smlouvy o postoupení smlouvy uzavřené všemi zúčastněnými osobami, tj. postupitelem, postupníkem a developerskou společností.

S ohledem na shora uvedené lze tedy konstatovat, že postoupení smlouvy v uvedených případech není neobvyklým právním jednáním a v některých případech představuje řešení např. osobních situací, kdy zájemce již nemá zájem předmětnou jednotku nabýt. Současně však umožňuje, aby se realitní transakce zúčastnily i jiné osoby, např. spekulanti či realitní kanceláře. Tyto osoby následně se znalostí realitního trhu a smluvní dokumentace developerských společností reálně získávají prospěch s postupováním smluv na třetí osoby. Zájemce o postoupení, tj. postupník by v každém případě měl postupovat obezřetně a před uzavřením předmětné smlouvy by měl pečlivě prověřit, že k postoupení smlouvy může být přistoupeno a současně do jakých (splněných či nesplněných) práv a povinností vstupuje.

Mgr. Jakub Hafner

TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

[1] § 1895 odst. 1 zák. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
[2] § 1897 odst. 1 zák. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Reálné rozdělení nemovité věci jako způsob vypořádání společného jmění
- Zveřejňování dopingových sankcí vs. GDPR ve světle stanoviska generálního advokáta SDEU
- Koupě silničního vozidla od neoprávněného a generální inhibitorium: aplikační praxe okresních a krajských soudů
- Spolupráce s influencery: na co si dát pozor?
- Usnadnění výpočtu výše přiměřené slevy z ceny
- Vzdání se práv z vad a hranice autonomie vůle: k rozsudku NS 33 Cdo 28/2025 s metodologickou výhradou
- GLP-1 v potravinářství: čekají nás v EU „GLP-1 friendly potraviny“?
- Flipování nemovitostí jako esence kapitalismu?
- Znepřístupnění evidence skutečných majitelů veřejnosti
- Byznys a paragrafy, díl 23.: Smluvní byznys modely v energetice: PPA, dynamické tarify, „sdílená energie“
- Evoluce italské judikatury v lyžařském právu