16. 2. 2021

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

Postřehy z praxe při převodech nemovitých věcí

Stávající ekonomická situace vedla mnohé k úvahám, jak spolehlivě uložit finanční prostředky nebo zajistit svoji budoucnost. V důsledku uvedeného zažil před koncem roku 2020 nemovitostní trh poměrně významný nárůst. V tomto článku bych proto ráda poukázala na nejčastěji pokládané otázky našich klientů související s převodem nemovité věci a jejich možné praktické řešení.

Jak na rezervační smlouvu?

Ve fázi rezervování nemovité věci jsme byli klienty nejčastěji dotazováni na vrácení rezervačního poplatku. Předně je nezbytné si v kontextu rezervační smlouvy ověřit, jaká je podstata rezervačního poplatku. Nejčastěji se vyskytovaly dvě varianty:

- **Provize**

V tomto případě je rezervační poplatek platbou zprostředkovateli za realitní zprostředkování dle zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRZ“). Rezervační poplatek zde zpravidla představuje provizi realitního zprostředkovatele a váží se k němu práva a povinnosti upravené zejména v § 19 ZRZ. Ustanovení § 19 ZRZ upravuje podmínky splatnosti provize a maximální výši zálohy na poskytnutí provize. V ostatním pravidla pro provizi podléhají obecné úpravě občanského zákoníku.

Na tomto místě je vhodné podotknout, že ZRZ definuje i rozsah služeb, které spadají pod činnost realitního zprostředkování. Do rozsahu služeb definujících činnost realitního zprostředkování není explicitně zahrnuta povinnost nenabízet nemovitou věc jiným zájemcům. Pokud by rezervační poplatek byl platbou za nenabízení nemovité věci dalším zájemcům, zjevně by se o zprostředkovatelskou realitní činnost jednat nemělo a zákonná omezení se na něj neuplatní. Uvedené ovšem podléhá extenzitě výkladu předmětného ustanovení, které je pouze demonstrativním výčtem. Praxe ukáže, jak široce lze zprostředkovatelskou realitní činnost pojmout.

Závěrem je u provize třeba upozornit, že se nejedná o vratnou zálohu, ale o platbu za poskytnuté služby.

- **Záloha**

Druhým, pravděpodobně častějším případem je, že rezervační poplatek je zálohou na kupní cenu. Rezervační smlouva pak obsahuje ustanovení, která umožňují v případě porušení podmínek rezervační smlouvy započíst rezervační zálohu na smluvní pokutu sjednanou v rezervační smlouvě. Zde je třeba mít na paměti, že zálohu je nezbytné vždy určitým způsobem vypořádat. Musí tedy být vždy započtena vůči jiné pohledávce strany, zde např. vůči kupní ceně nebo právě v rezervační smlouvě sjednané smluvní pokutě.

Upozorňujeme na nešvar, který se také často objevuje v mnohých smluvních dokumentech. Nevratná záloha neexistuje. Její nevratnost může způsobit pouze její započtení vůči jiné sjednané pohledávce

nebo pohledávce vyplývající z platné legislativy. Jiný způsob vypořádání zálohy je nesprávný.

V případě zálohy doporučujeme důslednou kontrolu sjednaných smluvních podmínek pro započtení zálohy na jiné pohledávky stran rezervační smlouvy a obdobnou kontrolu ustanovení řešících smluvní pokuty. Pokud budou tato ustanovení správně a vyváženě nastavena, nemůže se stát, že v případě, kdy dojde k nepředvídaným okolnostem, přijde zájemce o celou složenou částku. Pravdou ale zůstává, že úmyslné zmaření dané transakce jednou ze stran je zcela oprávněně sankcionováno celou výší složeného rezervačního poplatku. Tento nárok se pravidelně nedotýká dalších případných nároků na náhradu škody způsobené úmyslným zmařením dané transakce.

Co když nedostanu hypotéku?

Často jsme se také setkali s dotazem, jak postupovat v případě, kdy by klient nezískal z určitých důvodů finanční prostředky pro koupi nemovité věci od banky či jiné úvěrové instituce. V tomto případě je vždy důležité jednání s druhou stranou. Právní nárok na vrácení zálohy, nezíská-li klient dostatečné finanční prostředky, ze zákona explicitně nevyplývá. Je tedy velmi důležité si takovéto ujednání do rezervační smlouvy vložit, zejména víte-li, že zde existuje riziko, že by nemuselo dojít k poskytnutí daného úvěru. Podmínky by ovšem měly být vždy spravedlivé pro obě strany. Je tedy dobré koncipovat rezervační smlouvu tak, aby zájemce o koupi nebyl sankcionován v případě, že důvody pro nezískání daného úvěru nebudou spočívat v pochybění kupujícího, ale budou spočívat v okolnostech na straně banky či jiné financující instituce. Příkladem může být nedostatečná hodnota nemovité věci jako předmětu zástavy, neboť tu pro financující ústav zjišťuje třetí osoba a zájemce výsledné hodnocení těžko ovlivní.

Co neopomenout v kupní smlouvě?

Otázek spojených s uzavření vlastní kupní smlouvy se objevila celá řada, v zásadě se však opakují nedostatky v definování předmětu převodu.

Správné definování předmětu převodu je určující pro zápis vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí. Úpravu předmětu převodu a jeho správného definování nalezneme v § 8 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. Znění zákona musí být v tomto rozsahu bezpodmínečně dodrženo, jinak katastrální úřad požadovaný zápis neprovede.

Pro správné označení nemovité věci je praktické využít informací dostupných ve veřejné části katastru nemovitostí. Pokud bude do kupní smlouvy propsáno vše, co tato část obsahuje, mělo by vymezení předmětu převodu být dostatečné. Existují však samozřejmě i výjimky.

Jednou z nich jsou převody jednotky vymezené podle dnes již neplatného zákona č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZvB“). Byť ze stávající platné právní úpravy nevyplývá, že by bylo nutné označovat jednotku podle tohoto zákona, katastrální úřady pro účely zápisu převodu jednotky vymezené podle ZvB vyžadují dodržení § 6 ZvB.

V kontextu ZvB je tedy třeba dbát na ověření, zda jde o první převod jednotky, či zda jednotka doznala významných změn. Pokud nikoliv, je třeba mít na paměti, že § 6 odst. 1 písm. a) ZvB vyžaduje, aby bylo uvedeno i umístění jednotky v budově, tedy podlaží, na němž se jednotka nachází. V případě, že jde o první převod nebo jednotka doznala významných změn, je třeba dodržet komplexně požadavky § 6 ZvB.

Dále také bývá nesprávně uváděna skutečnost, zda je nemovitost postavena na pozemku nebo je jeho součástí. Rozdíl mezi uvedenými pojmy je po právní stránce velmi podstatný. Opět se pro praxi

můžeme odkázat na veřejnou část zápisů v katastru nemovitostí, neboť ta tuto skutečnost vždy obsahuje.

Jak správně nastavit smlouvu o koupi bytové jednotky ve výstavbě?

Poslední oblastí, která byla v otázce koupě nemovité věci hojně řešena, jsou smlouvy o smlouvě budoucí kupní spojené s výstavbou bytových domů. V této oblasti se opakovaly dotazy na celkovou správnost jednotlivých smluv a nastavení práv a povinností zájemce o koupi a developera.

Pro tuto oblast je velmi obtížné radit, na co si dát pozor či jak postupovat, neboť smlouvy o smlouvách budoucích kupních obsahují komplexně pojatá práva a povinnosti zúčastněných stran. Tyto typy smluv musí ošetřit dvě problematiky. Jedná se o povinnosti stavebníka, které vyplývají z veřejnoprávních předpisů, kdy smlouvy deklarují, že budou dodrženy. A dále také o vlastní práva a povinnosti obou stran,zejména kdy a jak bude nemovitá věc dodána, v jaké kvalitě a rozměru a také vzájemné vypořádání jednotlivých finančních závazků a povinností, které na strany kladou právní předpisy. Všechny kroky a procesy musí být provázané a navazovat na sebe. Případné diskrepance či možnosti různého výkladu jednoho ustanovení je třeba eliminovat a jednoznačně vysvětlit.

V této otázce lze doporučit důkladně prověřovat finanční vypořádání mezi stranami a nakládání s finančními prostředky po dobu výstavby, postupy při převzetí bytové jednotky, smluvní pokuty a odstranění případných vad. K posledním dvěma zmíněným skutečnostem je na místě upozornit na opakovaně se vyskytující nesprávnosti a desinterpretace.

- **Smluvní pokuty**

V otázce smluvních pokut je třeba klást důraz na kontrolu jejich výše. Nezřídka se objevuje zastropování smluvní pokuty na straně developera, které již však nebylo upraveno na straně budoucího nabyvatele. Je poměrně pochopitelné, že developer nastavuje přísnější sankční politiku vůči budoucímu nabyvateli, není však důvodné, aby smluvní pokuta na jedné straně byla zastropována a na druhé straně již nikoliv. Doporučujeme tedy zastropování smluvních pokut na obou stranách smlouvy, popřípadě volbu jiného ukončovacího mechanismu pro výpočet celkové výše smluvní pokuty.

- **Odstranění případných vad**

Druhou poměrně závažnou desinterpretací je uplatnění práva ze záruky za jakost a práv z vadného plnění. Z dostupné judikatury nevyplývá, že by smluvně upravená záruka za jakost omezovala právo z vadného plnění, které budoucímu nabyvateli přiznává občanský zákoník. Ve smlouvách poměrně často bývají oba pojmy zmatečně smíchány v jedno ustanovení, které následně nepodává jasný postup pro uplatnění záruky za jakost a pro uplatnění práva z vadného plnění, byť se jedná o odlišné instituty. Je na místě podotknout, že záruka za jakost je čistě smluvním ujednáním. Naopak právo z odpovědnosti za vady je právo vyplývající z občanského zákoníku, které má každý kupující, není-li v zákoně řečeno jinak.

V kontextu uvedeného doporučujeme explicitně upravit jakým způsobem má být smluvně sjednané právo na záruku za jakost uplatněno a obdobně nastavit i smluvní postup pro uplatnění práva z odpovědnosti za vadné plnění. Není-li upraven postup pro uplatnění práva z odpovědnosti za vady, nastupuje zákonný režim.

Závěr

Představený výčet není kompletní, představuje spíše soupis ustanovení na jejichž kontrolu

nezapomenout. Závěr, který ovšem lze bez dalšího přijmout, zní, že důkladná kontrola se vyplatí vždy, a to i za podmínky, že v konečném důsledku klient obdrží informaci, že jeho smluvní dokumentace je v pořádku a reflektuje všechny dohodnuté parametry.

Mgr. Ing. Radka Klusáčková,
advokátní koncipient / associate

STUCHLIKOVA & PARTNERS

Stuchlíkova & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Spálená 97/29
110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 222 767 393
e-mail: info@stuchlikova.com

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

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení