

31. 5. 2006

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

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě uzavírané dle zákona č. 40/1964 sb., občanského zákoníku

I přes skutečnost, že institut vedlejších ujednání sjednaných mezi smluvními stranami kupní smlouvy není ničím novým, nebývá stranami kupní smlouvy uzavírané dle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“ nebo „Zákon“) využíván tak často, jak by si možná zaslouhoval. Jaké jsou tedy hlavní výhody těchto vedlejších ustanovení?



Základní úprava institutu vedlejší ustanovení při kupní smlouvě je obsažena v ustanovení § 601 -610 OZ, kdy tento přesně specifikuje pouze tři základní druhy vedlejších ujednání, kterými jsou:

- **výhrada vlastnictví**
- **předkupní právo**
- **právo zpětné koupě**

Smluvní strany však nejsou vázány pouze shora uvedenými druhy, ale mohou si mezi sebou sjednat v zásadě jakékoliv vedlejší ujednání, mající charakter výhrad nebo podmínek, při jejichž naplnění dojde k zániku smluvního vztahu založeného právě kupní smlouvou (§ 610 OZ). Vždy je však třeba, aby tato ujednání byla mezi stranami uzavřena písemnou formou.

Základní tři druhy vedlejších ujednání, jež jsou zákonem vymezena, kdy zákon zároveň stanoví podmínky, za kterých je možno je uplatnit, představují výhodu zejména pro prodávajícího, který v návaznosti na konkrétní druh sjednaného vedlejšího ujednání buď zůstává vlastníkem prodávané věci po dobu delší než je tomu obvykle, nebo je oprávněn věc na základě kupní smlouvy prodanou nabýt zpět do svého vlastnictví za podmínek, výhodnějších, než kterákoliv jiná třetí osoba.

Snad nejčastěji využívaným vedlejším ujednáním bývá tzv. výhrada vlastnictví upravená ustanovením § 601 OZ. Přejednost k prodávané věci je v tomto případě vázán až na úplné zaplacení kupní ceny, což v konečném důsledku vede k posílení ochrany prodávajícího, jenž je v případě, kdy cena nebude kupujícím v dohodnutém termínu zaplácena, oprávněn požadovat vrácení prodávané věci. Vzhledem ke skutečnosti, že předáním věci kupujícím nemá prodávající možnost s věcí okamžitě nakládat, zejména ji kontrolovat, lze než doporučit, aby mezi smluvními stranami byl zachován režim stanovený § 601 druhé věty, podle které přechází nebezpečí nahodilé zkázy, jakož i nahodilého zhoršení prodávané věci na kupujícího již okamžikem předání. Budou-li však strany z jakéhokoliv důvodu považovat za nutné, upravit přechod právě uvedených nebezpečí na jiný okamžik, jsou k tomu ze zákona oprávněny.

Smluvní strany si mohou v souvislosti s kupní smlouvou sjednat též tzv. předkupní právo. Jak již název tohoto ujednání napovídá, jde v principu o oprávnění prodávajícího, aby mu byla věc prodávaná kupujícím přednostně nabídnuta v případě jejího dalšího prodeje, kdy strany si mohou též sjednat toto právo i pro případ jiné formy zcizení prodávané věci kupujícím (§ 602 odst. 2 OZ). Co je však pro předkupní právo charakteristické, je jeho vázanost na osobu, které svědčí. Jinými slovy je nutno konstatovat, že předkupní právo nemůže oprávněná osoba převést na třetí osobu, stejně jako nemůže přejít ani na její dědice (§604 OZ).

Je nutno poznamenat, že osoba oprávněná z předkupního práva nemá možnost, rozhodovat se v případě obdržení nabídky k přednostní koupi po neomezenou dobu, ale pouze po dobu, která byla mezi stranami sjednána a případě, kdy se tomu tak nestalo po dobu stanovenou Zákonem, konkrétně ustanovením § 605 OZ, dle kterého platí pro movité věci lhůta 8 dní a pro nemovitosti lhůta dvou měsíců od obdržení nabídky k přednostní koupi. Nevyužije-li oprávněná osoba svého práva, a ve lhůtách právě vymezených nekoupí věc za cenu nabídnutou někým jiným, případně stanovenou na základě dohody stran obsažené již při sjednání práva přednostní koupě, toto právo zaniká.

Konečně posledním z vedlejších ustanoveních upravených Zákonem je tzv. právo zpětné koupě., zakládající prodávajícímu možnost, domáhat se ve lhůtě smluvními stranami dohodnuté a v případě, kdy dohodnuta nebyla, ve lhůtě jednoho roku od odevzdání věci kupujícímu, aby kupující věc vrátil zpět prodávajícímu. Dohoda o zřízení tohoto práva musí být vždy sjednána písemně, stejně tak musí být písemně i toto právo uplatněno (§ 608 odst. 1 OZ).

Mgr. Jiří Brož
Právník
[ROWAN LEGAL](#)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)