2. 2. 2004

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

Zásady vypracování transakční dokumentace při převodu nemovitostí I. – smlouva o smlouvě budoucí

Převod nemovitostí je jednou z nejrozšířenějších transakcí v rámci komplexu právních úkonů souvisejících s nemovitostmi. Účelem tohoto článku je zohlednit některé praktické poznatky a zkušenosti z přípravy a realizace transakčních dokumentů vztahujících se k této oblasti.

Převod nemovitostí je jednou z nejrozšířenějších transakcí v rámci komplexu právních úkonů souvisejících s nemovitostmi. Účelem tohoto článku je zohlednit některé praktické poznatky a zkušenosti z přípravy a realizace transakčních dokumentů vztahujících se k této oblasti.

Základní dokumenty

Jaké jsou základní transakční dokumenty při převodu nemovitostí? Jde zejména o smlouvu o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k nemovitostem, smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitostem a smlouvu o uložení kupní ceny nebo její části do úschovy. Takovýto rozsah dokumentů je však pouze základní. Často se sjednává i smlouva o předkupním právu jako právu věcném, resp. toto ujednání se může stát součástí samotné kupní smlouvy. V určitých specifických typech transakcí je možné se setkat i se zvláštní smlouvou o prohlášeních a ujištěních a o slibu odškodnění. Používá se také tzv. dohoda o společném záměru (*letter of intent*) a rovněž v určitých případech dohoda o zachování důvěrnosti informací. Přestože se na první pohled může zdát transakce spočívající v převodu nemovitosti jednoduchá, nemusí tomu tak vždy být. Důležitou otázkou je, za jakým účelem je nemovitost nabývána, neboť není vždy jasné v okamžiku koupě, že předpokládané využití nemovitosti bude možné (např. v důsledku územního plánu apod). Účel zamýšleného nabytí nemovitosti totiž zpravidla rozhoduje o tom, zda je nemovitost (zpravidla pozemek) nabývána přímo kupní smlouvou nebo zda dochází k uzavření tzv. smlouvy o smlouvě budoucí. Je-li určitý pozemek investorsky zajímavý a je-li zcela evidentní, že jeho využití je limitováno, pak zde existují pádné důvody pro jeho koupi, a to i s rizikem, že koupě bude ve finále ztrátová. V nemovitostech vždy platí, že dobrých, kvalitních pozemků je velmi málo, avšak zájemců je vždy nadbytek.

Smlouva o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí je základním podkladem a typem transakční dokumentace a vymezuje budoucí převod vlastnického práva k nemovitostem na budoucího kupujícího. Jinou variantou, je možnost uzavřít kupní smlouvu s odkládací podmínkou. Odkládací podmínka bude spočívat např. ve vydání územního rozhodnutí, ve změně územního plánu apod.

Smlouva o smlouvě budoucí vymezuje vzájemná práva a povinnosti smluvních stran do budoucnosti. V této smlouvě se smluvní strany zavazují, že v budoucnu uzavřou kupní smlouvu, a to zpravidla na výzvu některé ze smluvních stran. Právo vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy lze sjednat ve prospěch obou stran, nebo ve prospěch jenom jedné ze stran. Pokud oprávněná strana nevyzve druhou stranu ve stanové lhůtě k uzavření smlouvy, transakce se nerealizuje. Pokud oprávněná strana vyzve druhou stranu k uzavření kupní smlouvy, je povinná strana povinna kupní smlouvu uzavřít. Právo vyzvat může být sjednáno jak pro kupujícího, tak pro prodávajícího. Zpravidla je však sjednáváno pro budoucího kupujícího, který v mezidobí provádí právní audit nemovitostí nebo jedná s příslušnými úřady o realizaci projektu.

Výhoda konceptu smlouvy o smlouvě budoucí spočívá ve skutečnosti, že pokud povinná strana neuzavře kupní

smlouvu, lze se obrátit na soud, a ten svým rozsudkem nahradí projev vůle povinného, resp. určí obsah kupní smlouvy. Za normálních okolností (tedy pokud by neexistoval koncept smlouvy o smlouvě budoucí) by se jednalo v daném případě pouze o porušení smluvního závazku. V případě smlouvy o smlouvě budoucí však již jde o možnost vynutit si nahrazení projevu vůle. Jinými slovy, samotná kupní smlouva je (náhradním způsobem) uzavřena právní mocí rozsudku soudu, a to bez ohledu na to, že povinná strana ve skutečnosti vůbec žádnou kupní smlouvu nepodepsala.

Častou chybou uzavřených smluv o smlouvách budoucích je, že v nich není specifikována lhůta, během které lze vyzvat k uzavření kupní smlouvy. Taková lhůta by měla být specifikována určitě a přesně. Nelze se spokojit například se specifikací lhůty typu „do deseti dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí“ apod. Především je nezbytné upozornit na skutečnost, že existují dvě lhůty, které by měly být ve smlouvě o smlouvě budoucí upraveny. Jedna lhůta je pro doručení výzvy oprávněné strany, ve které vyzývá povinnou stranu k uzavření smlouvy.Druhou lhůtou je lhůta k samotnému podpisu smlouvy. Aby mohla být lhůta pro doručení výzvy přesná a určitá, měla by být vymezitelná nejzašším možným dnem. Pouze o takové lhůtě nemůže vzniknout pochybnost. Vymezíme-li lhůtu tím, že stanovíme její běh od určité události v budoucnu, o níž nevíme zda a kdy nastane, ale předpokládáme, že se tak stane, hrozí reálné nebezpečí, že český soud bude takovouto lhůtu považovat za neurčitou. Jistě nic nebrání tomu, aby taková lhůta byla určena dvojím způsobem, tedy již shora uvedeným výrazem „do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí“, nejpozději však do konkrétního data. Takové datum může být sjednáno např. s pětiletým časovým horizontem, a to pro případ, že dojde k nepředvídaným časovým posunům. V případě, kdy v projektu počítáme s problémy, je vhodné volit i specifikou konstrukci dané lhůty a jejího běhu, spočívající v prodloužení lhůty o dobu, ve které existují určité problémové okruhy (např. archeologický průzkum, konkurz nebo vyrovnání apod.).

Lze se jen divit tomu,, že v mnohých smlouvách se často nemyslí na přesnou specifikaci procesu podpisu budoucí smlouvy kupní. Jde např. o to, v jakém místě a v jakém čase bude smlouva uzavřena. Primárně by měla být dána přednost dohodě stran. Teprve, pokud se strany nedohodnou, měla by být ve smlouvě stanovena alternativa. Rovněž tak je s podivem, že ve smlouvách o smlouvě budoucí často není sjednán ani text budoucí kupní smlouvy. Platí zásada, že vzor kupní smlouvy by měl být přílohou smlouvy o smlouvě budoucí, byť to zákon výslovně nevyžaduje. Přiložením textu kupní smlouvy k samotné smlouvě o smlouvě budoucí se lze vyhnout problémům při sjednávání textu smlouvy na poslední chvíli. Na druhou stranu je v takovém případě nezbytné ve smlouvě o smlouvě budoucí pamatovat na možnost, že dojde k podstatným změnám, které nejsou promítnuty v textu přiložené vzorové kupní smlouvy. Snad nejdůležitějším bodem smlouvy o smlouvě budoucí je potom ustanovení, které řeší mezidobí mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a uzavřením samotné kupní smlouvy. Toto období není jakkoli vymezeno v zákoně a je tedy pouze na vůli smluvních stran, aby jej rozumným způsobem upravily. Důvody k takovému postupu jsou zřejmé, ve smlouvě je sice upraveno, že budoucí kupující může vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy, ale pokud v mezidobí od uzavření budoucí smlouvy budoucí prodávající nemovitost zastaví nebo jakkoli jinak zatíží (byť např. nájemním právem), je zcela evidentní, že budoucí kupující nebude mít zájem na koupi pozemku či jiné nemovitosti. Proto je důležité věnovat této části smlouvy o smlouvě budoucí náležitou pozornost.

Rizika smlouvy o smlouvě budoucí

Koncept smlouvy o smlouvě budoucí ani koncept kupní smlouvy s odkládací podmínkou nejsou prosty rizik. Pokud jde o koncept smlouvy o smlouvě budoucí, nelze vyloučit, že budoucí prodávající převede nemovitost na třetí subjekt. V takovém případě již však nebude moci splnit povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí, neboť zde z právního hlediska dochází k tzv. zániku závazku v důsledku nemožnosti plnění. Pro zmírnění tohoto rizika by smlouva o smlouvě budoucí tedy měla na straně prodávajícího obsahovat negativní závazky, tedy závazky k zdržení se určitých úkonů. Půjde zejména o závazek nepřevést nemovitost na třetí osobu, nezatížit nemovitost (zejména zástavním právem, předkupním právem, právem odpovídajícím věcnému břemeni apod.). Je však třeba zmínit, že v případě, kdy přes sjednané negativní závazky v budoucí smlouvě, budoucí prodávající převede nemovitost na třetí osobu, není tento právní úkon neplatným, neboť v daném případě dochází k porušení tzv. smluvního obligačního závazku, který není stanoven v zákoně. Jde o velmi přísnou aplikaci práva, která však chrání dobrou víru třetích osob. V každé smlouvě o smlouvě budoucí by tak měly být inkorporovány příslušná ustanovení o smluvní pokutě v případě porušení negativních závazků. České právo však umožňuje, aby v případě, kdy dojde k změně okolností, za kterých nelze po budoucím prodávajícím žádat, aby uzavřel budoucí kupní smlouvu, budoucí prodávající tento závazek nedodržel. V praxi je velmi těžké rozlišit, co je onou okolností, která způsobuje, že po budoucím prodávajícím není spravedlivé žádat prodej, přesto však platí, že zde existuje potencionální riziko pro budoucího kupujícího (samozřejmě i naopak). V případě kupní smlouvy s odloženou účinností potom bývají nejčastější problémy při řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s prokázáním vzniku odkládací podmínky.

Gabriel Achour

advokát, advokátní kancelář Glatzová & Co.

Marie Janšová

advokátní koncipientka, advokátní kancelář Glatzová & Co.

Související články:

Developerské projekty I. – financování developerského projektu

Developerské projekty II. – realizace projektu

Developerské projekty III. – nájem nebytových prostor, prodej realizovaného projektu

VZORY SMLUV S KOMENTÁŘEM - SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

K možnosti podat přiznání k dani z nemovitosti v elektronické podobě

Sazba daně z přidané hodnoty u staveb po novele zákona o dani z přidané hodnoty – předpokládané dopady budoucího zvýšení sazby v nejbližších letech

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

Další články:

- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe

- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele