

Kupní smlouva na nemovitost



Milionová
nemovitost





Témata

- Základní ustanovení kupní smlouvy.
- Závazky a prohlášení prodávajícího.
- Závazky a prohlášení kupujícího.
- Řešení nezapsání vlastnického práva.
- Předání nemovitosti.
- Odstoupení od smlouvy.
- Skryté vady.
- Běžné pokuty.
- Dotazy a diskuze.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Základní ustanovení kupní smlouvy

- Specifikace smluvních stran.
- Specifikace nemovitosti.
- Ustanovení o zájmu prodávajícího prodat a kupujícího koupit.
- Odvolání se na ustanovení § 2128 občanského zákoníku.
- Závazek prodávajícího odevzdat nemovitost a umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo.
- Závazek kupujícího nemovitost převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu.



KOTULA
Realitní kancelář

Závazky a prohlášení prodávajícího

- Prodávající má výrazně více závazků než kupující, který má jediný závazek - zaplatit.

Seznam závazků:

- Neuzavřít žádné smlouvy vedoucí ke zcizení, zastavení nebo k jiným zatížením nemovitosti.
- Neuzavřít nájemní smlouvu.
- Pokud by na kupujícího uzavřením kupní smlouvy přešel jakýkoli dluh prodávajícího, zavazuje se prodávající tento dluh uhradit třetí osobě a pro případ, že prodávající tento závazek poruší, nahradí kupujícímu vše, co za ni kupující uhradil.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Závazky a prohlášení prodávajícího

Seznam prohlášení:

- Nevážnou žádné závady, zejména žádná věcná břemena, předkupní práva, dluhy (není ohledně něj vedena exekuce či nařízen výkon rozhodnutí), zástavní práva ani jiná práva třetích osob, není předmětem nájemní smlouvy, pachtu ani dědické smlouvy.
- Neučinil jakékoliv právní jednání ohledně nemovitosti, kterým by převáděl na třetí osobu vlastnická nebo zřizovala jiná práva k nemovitosti, ani smlouvu o smlouvě budoucí obsahující závazek k budoucímu převodu nemovitosti.
- Není v prodlení s plněním žádných svých závazků vztahujících se k nemovitosti, zejména daňových povinností, a není vůči němu vedeno ani jí nehrozí žádné řízení, které by mohlo omezit vlastnické právo kupujícího.
- Nemovitost je způsobilá k určenému užívání a že bude v tomto stavu udržovat až do dne jeho předání kupujícímu.
- V nemovitosti se nenachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, která by převodem vlastnického práva k nemovitosti dle kupní smlouvy mohla být ve smyslu § 747 Občanského zákoníku ohrožena.
- Prohlašuje, že rodinný stav prodávajícího umožňuje bez dalších omezení kupní smlouvu uzavřít a vlastnické právo k nemovitosti převést do vlastnictví kupujícího.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Závazky a prohlášení prodávajícího

V případě, že existují omezení vlastnického práva, je potřeba je ve smlouvě uvést a popsat způsob řešení, pokud je potřeba je řešit, jedná se zejména o:

- Zástavní právo z hypotečního úvěru prodávajícího, příp. souvisejících záznamů zákaz zcizení nebo zatížení – řešení viz článek a webinář:

<https://www.kotula.cz/postup-jak-spravne-a-bezpecne-zvladnout-prevod-nemovitosti/>

- Věcné břemeno/služebnost ve prospěch správců sítě.

- Nájemní právo.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Závazky a prohlášení kupujícího

- Zaplatit kupní cenu v termínu a způsobem popsáním ve smlouvě.
- Prohlášení, že je mu znám faktický a právní stav nemovitosti, a že ho kupuje ve stavu, v jakém se ke dni uzavření kupní smlouvy nachází a nevymíňuje si žádné zvláštní vlastnosti, které by nemovitost měla splňovat.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Řešení nezapsání vlastnického práva

- V případě, že by příslušný katastrální úřad jakýkoliv z návrhů na vklad předpokládaných kupní smlouvou zamítnul nebo řízení o něm zastavil, zavazují se prodávající a kupující poskytnout si vzájemně veškerou potřebnou součinnost k nápravě tohoto stavu.
- V případě, že by se ani do třiceti pěti (35) dnů od podání dodatečného návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí nepodařilo tento vklad vlastnického práva zajistit, jsou strany oprávněny od této kupní smlouvy odstoupit.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Předání nemovitosti

- Určení termínu pro předání = zpravidla 5-10 pracovních dní po zápisu vlastnického práva.
- Právo nemovitost užívat a práva a povinnosti spojené s užíváním nemovitosti, jakož i nebezpečí škody na nemovitosti, přecházejí na kupujícího dnem předání nemovitosti.
- Úhradu spotřeby médií a poplatků spojených s užíváním nemovitosti uhradí za období do dne předání nemovitosti prodávající a ode dne následujícího po dni předání ji bude hradit kupující.
- Vykazuje-li nemovitost při předání vady bránící v jeho řádném užívání, je kupující oprávněn převzetí nemovitosti odmítnout.
- Pokud kupující nepřevzme nemovitost, ač je prost vad, které by bránily jeho užívání, je kupující povinen uhradit prodávajícímu prokazatelné náklady, které prodávajícímu vzniknou při udržování nemovitosti v řádném stavu za dobu prodloužení kupujícího, včetně náhrad případných škod, které tím prodávajícímu vzniknou.
- Prodávající se zavazuje, že nejpozději ke dni převodu vlastnického práva zajistit, aby odhlásila své trvalé bydliště, sídlo či místo podnikání všech osob, které v nemovitosti mají trvalé bydliště, sídlo či místo podnikání.

Odstoupení od smlouvy

- Prodávající je oprávněn od kupní smlouvy odstoupit v případě, že kupující nezaplatí ani po předchozí písemné upomínce kupní cenu. Prodávající je dále oprávněn odstoupit v případě, že se kterékoli prohlášení kupujícího uvedené v kupní smlouvě ukáže jako nepravdivé či neúplné a kupující neodstraní tyto závady ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené prodávajícím.
- Kupující je oprávněn od kupní smlouvy odstoupit v případě, že se kterékoli prohlášení prodávajícího uvedené v kupní smlouvě ukáží jako nepravdivé či neúplné a prodávající neodstraní tyto závady ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené kupujícím.



Skryté vady

- Skrytými vadami se rozumí vady, které v době předání nemovitosti již existovaly, ale zjistitelné se stanou, respektive v plné míře se projeví, až později.
- Neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Proávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.



Běžné pokuty



- Za pozdní zaplacení kupujícím.
- Za nepravdivá prohlášení prodávajícího.
- Za pozdní předání prodávajícím (pokuta za každý den prodlení).



Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz