

PROTOKOL O KONTROLE

Objednatel / Kupující:	████████████████████
Kontrolované listiny:	Kupní smlouva
Datum kontroly:	23. 9. 2016
Kontrolu provedli:	Mgr. Jiří Helán, advokát helan@kroupahelan.cz , www.kroupahelan.cz

1. Úvod

Tento protokol o kontrole obsahuje zhodnocení předložené smlouvy zahrnující analýzu jejich nedostatků a rizik. V protokolu naleznete rovněž doporučení, která je dobré zvážit, než do vztahu s druhou smluvní stranou vstoupíte. Tento dokument je určen v prvé řadě pro vás. Analyzuje totiž především vaše postavení jako smluvní strany v rámci kontrolované smlouvy a z tohoto hlediska podrobněji vysvětluje koncepční nedostatky smlouvy.

Spolu s protokolem obdržíte rovněž zkontrolovanou smlouvu, v níž jsou se sledováním změn provedeny námi navrhované úpravy a připojeny vysvětlující komentáře. Takto upravená smlouva je vhodná k zaslání druhé smluvní straně jako protinávrh, o kterém je možné dále jednat.

Upozorňujeme, že doporučení uvedená v protokolu a revidované smlouvě jsou pouze našimi návrhy. Vždy je nutné počítat s tím, že i druhá smluvní strana má své zájmy, které hodlá chránit. Pro úspěšnou a pro obě strany bezpečnou realizaci smluvního vztahu bude nutné o navržených změnách s druhou smluvní stranou vyjednávat a shodnout se na nich. Zvažte proto nabízená doporučení, a pakliže se pro ně rozhodnete, předložte je druhé smluvní straně.

2. Hodnocení předložené smlouvy

- 2.1. Smluvní strany jsou v kupní smlouvě označeny údaji potřebnými k jejich identifikaci.
- 2.2. V souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí byla jednotka, která je předmětem převodu, vymezena podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Uvedený zákon vyžaduje, aby ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky byla tato identifikována mimo jiné rovněž svým pojmenováním („byt“) a umístěním v budově (označení podlaží,

ve kterém se nachází). Ve smlouvě je proto navrženo drobné doplnění, které nedostatek zhojí. Kontrolou údajů zapsaných v katastru nemovitostí jsme zjistili, že jednotka není zatížena žádnými právy třetích osob.

- 2.3. Kupní smlouva nereflektuje Váš záměr financovat část kupní ceny úvěrem. Navrhujeme proto vložit do smlouvy ujednání, které bude přesně vymezovat, jaká část kupní ceny bude hrazena z vlastních prostředků a jaká část bude pokryta z prostředků poskytnutých poskytovatelem úvěru (viz úpravy provedené ve smlouvě). Takové ujednání navíc často vyžadují samotné banky, které mají finance zajistit.

Poskytovatelé úvěru obvykle požadují jako podmínku vyplacení finančních prostředků zřízení zástavního práva (nebo alespoň zahájení řízení o jeho zřízení) k předmětu převodu. Pokud nezajišťujete úvěr jinou nemovitou věcí, pak bude potřeba do smlouvy vložit povinnost prodávajícího zřídit k předmětu převodu zástavní právo k zajištění vašeho úvěru (viz úpravy provedené ve smlouvě).

- 2.4. Placení kupní ceny upravené v čl. 4. (po úpravě čl. 5.) kupní smlouvy je nastaveno velmi nevyváženě a pro vás rizikově. Máte totiž povinnost zaplatit celou kupní cenu na přímo na účet prodávajícího bez jakékoliv záruky, že prodávající následně podá návrh na vklad vlastnického práva ve váš prospěch do katastru nemovitostí. Navíc mechanismus placení kupní ceny ujednaný ve smlouvě vůbec nepočítá s tím, že její část bude hrazena prostřednictvím hypotečního úvěru.

Za bezpečný způsob placení pro obě smluvní strany lze považovat placení prostřednictvím advokátní, notářské nebo bankovní úschovy. V takovém případě se kupní cena skládá do úschovy třetí osoby – schovatele, který ji vyplatí prodávajícímu pouze tehdy, pokud jsou splněny veškeré dohodnuté podmínky. Doporučujeme, aby vyplacení peněz z úschovy bylo provedeno poté, co je proveden zápis vlastnického práva kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí a nemovitost je bez právních vad a omezení vlastnických práv zapisovaných do katastru nemovitostí (tj. zejména zástavních práv s výjimkou zástavního práva zřízeného z důvodu Vašeho úvěru). V tomto případě bude pravděpodobně nutné složit do úschovy nejprve část kupní ceny placenou z vlastních zdrojů. Poté by měl prodávající za účelem zajištění vašeho hypotečního úvěru podat návrh na zápis zástavního práva do katastru nemovitostí. Až po tomto kroku bude s největší pravděpodobností poskytovatel úvěru ochoten složit do úschovy zbývající část kupní ceny.

Doporučujeme vám, pečlivě si prostudovat podmínky poskytnutí úvěru a zkontrolovat, zda mechanismus placení kupní ceny ujednaný v kupní smlouvě je s těmito podmínkami v souladu. Rovněž by bylo dobré text kupní smlouvy úvěrující bance předem poskytnout a její ujednání s ní projednat.

- 2.5. V čl. 7. odst. 7.4 (po úpravách čl. 8 odst. 8.3) kupní smlouvy kupující prohlašuje, že je mu faktický i právní stav předmětu převodu dobře znám, prohlédl si jej a podrobně se seznámil s jeho stavem. Upozorňujeme, že uvedené ujednání Vám (kupujícímu) nebrání po převzetí jednotky vytykat prodávajícímu případné vady. V souvislosti s tímto upozorňujeme, že zjevné vady nemovitosti (tedy ty, které lze zjistit při prohlídce), musíte uplatnit bez zbytečného odkladu po převzetí, jinak byste se jich nemohli proti prodávajícímu domáhat. Obdobně to platí i pro vady skryté (tedy ty, které nejsou zjevné při převzetí, ale objeví se až později) – skryté vady stavby můžete uplatnit ve lhůtě 5 let od jejího nabytí, ale musíte tak učinit vždy bez zbytečného odkladu poté, co vadu zjistíte. Doporučujeme proto k převzetí předmětu převodu přibrat technického inspektora a důsledně zaznamenat všechny zjevné vady do protokolu o předání a trvat na jejich odstranění.
- 2.6. V čl. 8. (po úpravách čl. 9) kupní smlouvy jsou uvedena sankční ujednání. Jejich nastavení je velmi nevyvážené a nepřiměřeně přísné. Kupující má být podle nich postižen smluvní pokutou ve výši 150.000 Kč při jakémkoli porušení kupní smlouvy. Navrhujeme proto stanovit smluvní pokuty pro obě smluvní strany a ve výši, která je závislá na závažnosti porušení smlouvy (viz úpravy ve smlouvě).

3. Závěry

Předložená kupní smlouva je sepsána především ve prospěch prodávajícího, což způsobuje výraznou nerovnováhu v právech a povinnostech smluvních stran. Kontrolovanou smlouvu doporučujeme uzavřít pouze za předpokladu, že budou odstraněny alespoň její nejzávažnější nedostatky, kterými jsou placení kupní ceny přímo na účet prodávajícího, nepromítnutí podmínek úvěrující banky kupujícího do kupní smlouvy a nevyváženost ujednání o smluvních pokutách.

V Brně dne 23. 9. 2016

KROUPAHELÁN advokátní kancelář, s.r.o.
Mgr. Jiří Helán, advokát