

Jak na Kupní smlouvu

Klíčovým prvkem při prodeji nebo nákupu nemovitosti je kupní smlouva. Pokud jste prodávajícím a připravujete se na prodej své nemovitosti, je důležité věnovat kupní smlouvě náležitou pozornost, kvalitní smlouva zajistí bezproblémový proces jak pro vás jako prodávajícího, tak pro kupujícího.

Kupní smlouva přináší specifická práva a povinnosti pro obě strany. Před podpisem této smlouvy je nezbytné pečlivě zvážit její obsah a zajistit, aby vyhovovala všem potřebám transakce.

Rezervační smlouva

Velmi často je prvním krokem před uzavřením kupní smlouvy tzv. rezervační smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí kupní. Jde o předkupní dohodu, v níž jsou stanoveny specifické podmínky, jejichž splnění umožní následný podpis konečné kupní smlouvy. Kupující i prodávající mají určité závazky. Kupující často řeší financování nemovitosti hypotečním úvěrem, banka ho schvaluje až po doložení podepsané rezervační smlouvy. Prodávajícího smlouva může například zavazovat k odstranění právní vady, které by mohly mít negativní vliv na prodej nemovitosti. Může se jednat o kolaudaci nebo zajištění energetického štítku nemovitosti.

V ideálním případě je možné mít jako přílohu rezervační smlouvy návrh kupní smlouvy. Splněním požadavků vyplývajících z rezervační smlouvy prodávající i kupující potvrzují svůj závazek k následnému podpisu kupní smlouvy.

Co musí kupní smlouva na nemovitost obsahovat

Nový občanský zákoník (NOZ) stanovuje několik klíčových prvků, které musí obsahovat kupní smlouva na jakoukoli nemovitost, ať se jedná o byt, dům, pozemek nebo garáž.

1. Přesná identifikace smluvních stran a nemovitosti:

Kupní smlouva na nemovitost musí jasně a přesně identifikovat obě strany – prodávajícího a kupujícího.

Prodávající musí přesně specifikovat, co přesně prodává, včetně parcelního čísla, čísla katastrálního území a výměry. Důležité je poskytnout nabývací tituly potvrzující vlastnictví dané nemovitosti.

V kupní smlouvě by měly být uvedeny i součásti domu nebo bytu, které jsou nedílně spojeny s nemovitostí, například vestavěné skříně nebo kuchyňská linka apod.

2. Dohodnutá kupní cena, její splatnost a způsob uhrazení:

Cena za nemovitost a způsob její úhrady musí být smlouvou přesně definovány.

Doporučujeme využít notářské, advokátní nebo bankovní úschovy pro zajištění správného a bezpečného převodu finančních prostředků.

Kupní smlouva na nemovitost by měla také stanovovat, kdo z účastníků prodeje bude hradit poplatky spojené s transakcí, např. poplatky za vklad na katastr, ověření podpisů nebo odhad ceny při čerpání hypotéky.

Před podpisem kupní smlouvy si pečlivě prostudujte každý detail a pak postupujte podle jednotlivých kroků. Minimalizujete rizika a zajistíte si bezproblémový průběh celé transakce.

3. Časový plán jednotlivých kroků:

V kupní smlouvě musí být přesně specifikován časový plán prodeje/nákupu nemovitosti. Jde o termíny uložení finančních prostředků do právní úschovy, datum předání nemovitosti a kdy proběhne platba prodávajícímu. Časový harmonogramu převodu nemovitosti je klíčovým prvkem každé kupní smlouvy, který snižuje riziko vzniku nedorozumění.

4. Pokuty a sankce:

Kupní smlouva na nemovitost by měla také stanovovat pokuty a sankce za porušení dohodnutých závazků. Sankce jsou zpravidla uplatněny v případě porušení nebo nesplnění dohodnutých termínů, poskytnutí nepravdivých nebo neúplných informací, za opožděnou platbu kupní ceny, za neprovedení oprav a podobně.

5. Podpis všech zúčastněných stran:

V okamžiku, kdy je připravena finální verze kupní smlouvy, je čas podepisování. Pokud vlastní nemovitost více majitelů, musí být všichni uvedeni ve smlouvě. Pokud je prodávající v manželském svazku, je vyžadován podpis manžela/manželky, a to i v případě, že nemovitost patří výlučně prodávajícímu. Toto opatření slouží k ochraně bydlení manželů.

6. Ověření podpisů:

Všechny podpisy musí být úředně ověřeny. Stačí ověřit jednu kopii smlouvy, kterou dokládáte katastrálnímu úřadu. Ověření podpisů můžete provést v Czech POINTu České pošty, na obecním či městském úřadě nebo u notáře. Ověření podpisu vyžaduje pouze občanský průkaz a zaplacení poplatku za ověření podpisu. Doporučujeme ověřit podpisy na všech kopiích kupní smlouvy.

Kde získat kvalitní kupní smlouvu

Jak již bylo uvedeno výše, kupní smlouva je zcela zásadním dokumentem při prodeji/nákupu nemovitosti, a proto nedoporučujeme stahovat obecný vzor kupní smlouvy z internetu. obraťte se na specializovaného právníka, který má zkušenosti s právními převody nemovitostí a bude přesně vědět co má kupní smlouva obsahovat a dokáže vám poradit na co si dát případně pozor. Naše společnost Wolf Reality 21, s.r.o.

spolupracuje se zkušeným právníkem, který se na problematiku převodu nemovitosti specializuje.

Kdo nese zodpovědnost za vady nemovitosti

Z každé kupní smlouvy plynou práva a povinnosti pro obě strany – kupujícího i prodávajícího. Zásadní povinností prodávajícího je do detailu popsat všechny vady nemovitosti, a to jak ty fyzické, tak právní. Chybějící nebo nedostatečný popis těchto vad může v budoucnu vyvolat komplikované právní spory, které jsou vyčerpávající jak emocionálně, tak finančně. Zákon stanovuje prodávajícímu odpovědnost po dobu 5 let. Pokud jsou během této doby zjištěny zásadní vady, které nebyly přesně specifikovány v kupní smlouvě, v extrémním případě může dojít ke zrušení smlouvy – vrácení nemovitosti původnímu majiteli a návratu kupní ceny.

Za vady, které jsou zjištěny po převodu vlastnických práv, nesou zodpovědnost jak kupující, tak prodávající.

1. Odpovědnost na straně kupujícího:

Kupující nese odpovědnost za vady, které přijal podpisem kupní smlouvy, v níž byly specifikovány, a za zjevné vady, které jsou okamžitě viditelné na nemovitosti, a právní vady spojené s vlastnictvím či dokumenty.

2. Odpovědnost na straně prodávajícího:

Povinnost prodávajícího je upozornit na všechny vady, které nejsou zjevné (viditelné). Pokud nejsou uvedeny v kupní smlouvě, soudce rozhodne, zda vadu považuje za zjevnou nebo skrytou, a kdo za takovou vadu ponese odpovědnost.

Odstoupení od kupní smlouvy na nemovitost:

Podle zákona má každý kupující právo odstoupit od kupní smlouvy na nemovitost v případě, že má podstatnou vadu, a kupující nebyl před podpisem smlouvy na tuto vadu upozorněn, přičemž prodávající o ní věděl (např. problémy se spodní vodou, otřesy, absence pitné vody apod.). V tomto případě může kupující od smlouvy okamžitě odstoupit a požadovat vrácení veškerých dosud uskutečněných plateb. Kupující vrátí nemovitost, prodávající vrátí peníze.

S ohledem na nový občanský zákoník (NOZ) je nutné oznámení o odstoupení od kupní smlouvy učinit písemně. Toto odstoupení nabývá účinnosti, když je dokument převzat druhou stranou.