

## Dohodnutou smlouvu nelze hodit za hlavu

Milan Fric

S rostoucí dostupností hypotečních úvěrů dochází na reálném trhu k růstu převodů nemovitostí a s tím spojenému vyjednávání prodávajících a kupujících.

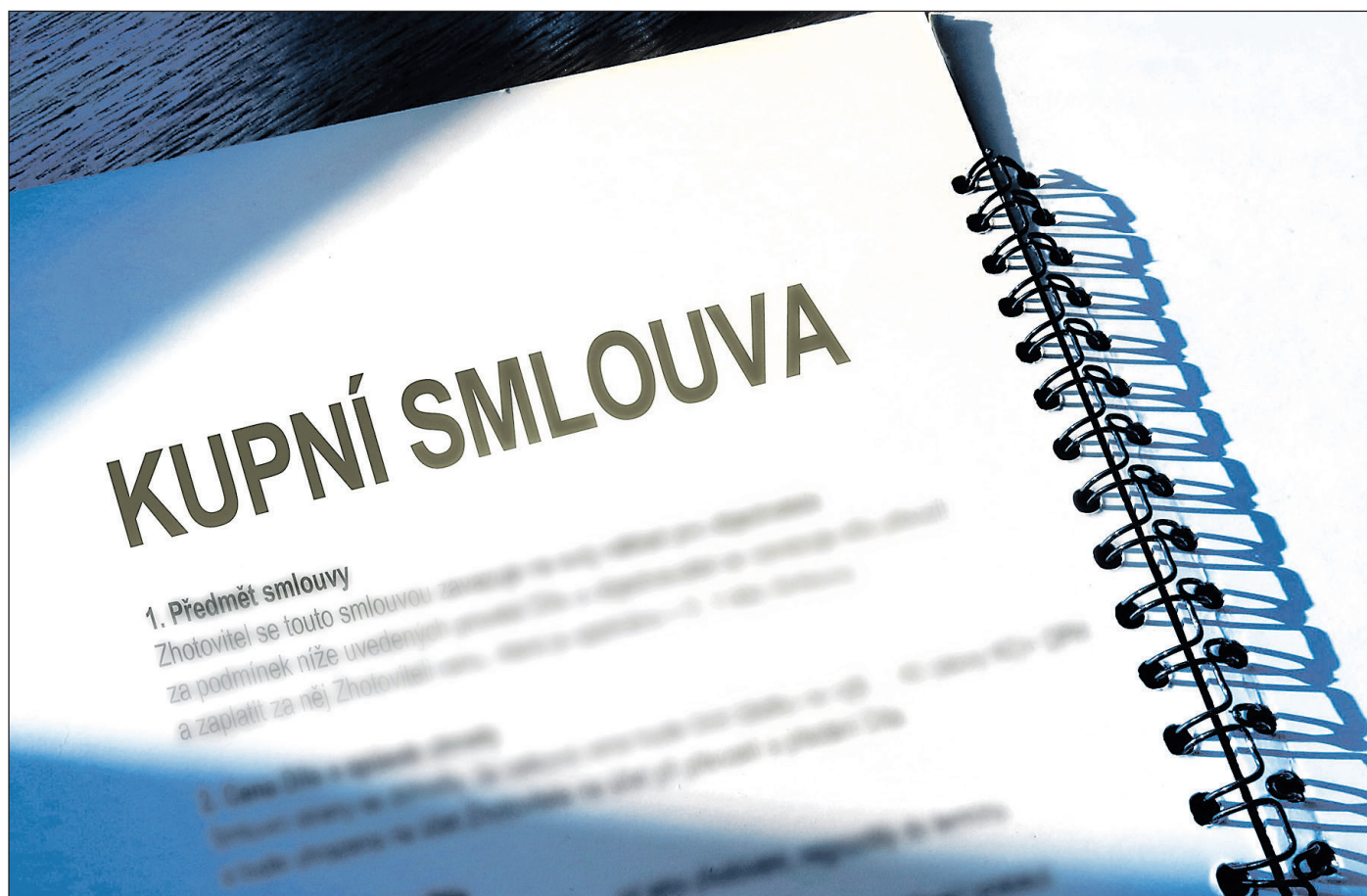
V této souvislosti je třeba pamatovat na zákonem zakotvenou předšmluvní odpovědnost, dle které nelze bezdůvodně a nečekaně „těsně před podpisem“ neuza-

**Předšmluvní odpovědnost se týká odpovědnosti, kterou mají strany předtím, než vůbec dojde k uzavření smlouvy**

vít smlouvu s druhou smluvní stranou. Jak se tato předšmluvní odpovědnost aplikuje v běžné realitní praxi?

### Zbytečně vynaložené náklady

Není neobvyklé, že realitní zprostředkovatelé nebo přímo prodávající jednájí s více zájemci o koupi bytu či jiné nemovitosti. Každý takový zájemce pak úměrně tomu, jak postupují jednání o převodu, vynakládá jisté peněžní prostředky spojené s vyjednávacím procesem v očekávání, že právě s ním bude kupní smlouva nakonec uzavřena. Jedná se například o obstarání nejrůznějších posudků, zajištění znalců, poradců a v neposlední řadě právníků za účelem přípravy nebo přípo-



Ilustrace: foto Profimedia.cz

mínkování veškeré smluvní dokumentace.

Jak je již z názvu patrné, předšmluvní odpovědnost se týká odpovědnosti, kterou mají strany předtím, než vůbec dojde k uzavření smlouvy o převodu nemovitosti v zákonem požadované písemné formě. Tedy v případech, kdy se kupující s prodávajícím již „napevno dohodli“, avšak svoji dohodu ještě nestvrdili písemně.

Půjde například o situaci, kdy se prodávající s kupujícím po prohlídce bytu domluví na všech podstatných náležitostech smlouvy s tím, že zbývá pouze její podpis. Ještě před samotným podpisem smlouvy kupující, spoléhající se na ujištění prodávajícího, vynaloží určité náklady v přesvědčení, že smlouva bude skutečně uzavřena. Následně však k uzavření smlouvy bez jaké-

hokolí spravedlivého důvodu nedojde.

### Zákon vyžaduje poctivé jednání

Dle předšmluvní odpovědnosti platí, že dospělí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření takové smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodně očekávání druhé strany

jednání o smlouvě ukončí, aniž by k tomu měla spravedlivý důvod. Občanský zákoník totiž výslovně požaduje, aby každý v právním styku jednal poctivě.

Pokud kdokoli tuto povinnost poruší, musí nahradit druhé straně škodu, a to až do rozsahu ztráty z neuzavřené smlouvy. Dostačujícím důvodem k ukončení jednání o kupní smlouvě tak zpravidla nebude nalezení „lepší-

ho“ kupce, tedy osoby, která je ochotna zaplatit za nemovitost vyšší částku.

### Vyvolání důvodného očekávání

To však na druhé straně neznamená, že předšmluvní odpovědnost dopadá na každé ukončené vyjednávání. Základním předpokladem práva na náhradu újmy u předšmluvní odpovědnosti je, že strana, která jednání ukončila, svým chováním vyvolala u smluvního partnera přesvědčení, že uzavření smlouvy může důvodně očekávat. Nestačí tedy pouhé subjektivní přesvědčení, že uzavření smlouvy již bylo „na spadnutí“. Druhá strana musí toto přesvědčení vyvolat nebo k němu alespoň podstatně přispět.

### Potvrdit výsledky e-mailem

Předšmluvní odpovědnost se rovněž neuplatní tam, kde strany již platně smlouvu uzavřely, případně tam, kde uzavřely tzv. rezervační či blokační smlouvu. V těchto případech se již naplno uplatní odpovědnost smluvní – bez ohledu na zavinění je strana, která smlouvu porušila, povinna k náhradě škody.

Za účelem vyloučení důkazní nouze při využití institutu předšmluvní odpovědnosti lze při vyjednávání o převodu nemovitosti doporučit, aby jednání probíhala ve formě písemného zápisu zachycujícího vůli stran či alespoň pomocí e-mailů průběžně shrnovat průběh dosavadního jednání stran.

*Autor působí v advokátní kanceláři bpv Braun Partners*

## Chytré nářadí pomáhá kutilům

Moderní doba nabízí celou řadu příležitostí i moderní technologie, o nichž se našim kutilským předkům ani nesnilo. Samozřejmě, důležitá je i bezpečnost na pracovišti. Hlavně pokud pracujete s motorovou pilou.

Všichni kutilové jistě ocení speciální montérky, které při styku s řetězem motorovou pilu pomocí jemných vláken zaseknou. Nemělo by se tak stát, že se pila výrazně poraníte. K dispozici je i chytrá cirkulárka Jobsite Saw, která zase díky senzorem pozná, když hrozí, že řízne do živého. Cirkulárka se okamžitě zasekne a prsty zůstanou na ruce.

Chytré jsou i další kutilské nástroje. Například Smarttech od Black & Decker umožňuje sledovat životnost baterie pomocí mobilní aplikace. Víte, jestli je vrtačka nabitá, kde leží, případně ji můžete dálkově deaktivovat, aby si s ní nehrály děti. Zajíma-



Foto: archiv Hornbach

vosť je, že baterka ve vrtačce disponuje i portem pro USB, takže z ní můžete nabít svůj mobilní telefon. Kdybyste někomu před deseti lety řekli, že místo nabíječky používáte vrtačku, asi by si zaklepal na čelo.

Moderní technologie nám sice mohou ve spoustě ohledů pomoci, ale domácí opravy či rekonstrukce svépomocí stále vyžadují jistou míru zručnosti. A pokud té se nedostává, musí tvůrce vše dohnat odhodláním. Ani jedno nechybí finalistům letní výzvy Mistr Kutil, kteří soupeří o prestižní titul a poukázky na nákup v Hornbachu v hodnotě 200 tisíc Kč. Jejich počínání můžete sledovat on-line na webu [www.mistrkutil.cz](http://www.mistrkutil.cz), kde z uložených videí zjistíte, jak se jejich projekty vyvíjejí.

*Chytrá cirkulárka do živého neřízne.*

## Vyměnit staré bydlení za nové bude snazší

Na tuzemském reálním trhu je poptávka po novém bydlení stále vysoká. Zájemci o lepší bydlení se však často potýkají s řadou úskalí. Pokud nemají potřebnou hotovost, čeká je složitě vyřizování hypotéky odpovídající jejich finančním možnostem.

Realitní kancelář Lexxus proto připravila ve spolupráci se společností Hypoasistent novou službu Staré bydlení za nové, která celý proces zjednoduší. Její spuštění se plánuje ještě v září.

„Lidé, kteří chtějí bydlet lépe, se často dostávají do obtížné situace. Zvláště pokud se chystají prodat svou starší nemovitost, aby měli dostatek finančních prostředků na zakoupení nového bytu nebo rodinného domu. Všechny potřebné obchodní, finanční i právní transakce totiž mohou trvat mnohem déle, než očekávají. V rámci služby Staré bydlení

za nové jim toto životní rozhodnutí ulehčíme a vyřídíme za ně všechny potřebné kroky spojené s prodejem staré nemovitosti, zajištěním hypotéky, překlenovacím financováním i koupí nového bydlení,“ vysvětluje Denisa Višňovská, partnerka Lexxusu.

Jako modelový příklad Višňovská uvádí stávající starý byt v hodnotě 1 000 000 Kč a budoucí komfortnější bydlení v rodinném domě v hodnotě 3 500 000 Kč. Klientovi bude poskytnuta hypotéka na 2 800 000 Kč, tedy na 80 % kupní ceny. Zbytek – 700 000 Kč – získá jako překlenovací úvěr s pevnou úrokovou sazbou, který následně splatí z prodeje svého stávajícího bytu. Splatnost překlenovacího financování je do dvou let – a klient má kdykoli možnost jednorázového splacení bez jakékoli sankce.

## For Arch odborně poradí

Součástí mezinárodního veletrhu For Arch, který se uskuteční na konci září v areálu PVA Expo Praha, je tradičně i poradenská a konzultační činnost. Pro návštěvníky bude letos připraveno nezávislé Stavební poradenské centrum (SPC), kde odborníci zdarma odpoví na otázky týkající se jak právních norem, tak praktických řešení staveb. Kromě základních oblastí bude poradenské centrum zahrnovat i jednotlivá speciální denní témata veletrhu.

Mezi základní témata, kterými se bude SPC zabývat po celou dobu veletrhu, budou patřit stavební zákon a další předpisy ve výstavbě, včetně správního řízení, navrhování a provádění staveb, dokumentace ve výstavbě a konstrukční řešení se speciálním přihlédnutím k bezbariérovému přístupu. Odborníci také

pomohou s výběrem stavebních materiálů a problematikou otvorených výplní (okna, dveře), dokončovacích prací a povrchových úprav i technického zařízení budov. Nebude chybět ani téma stavebních závad a jejich odstranění. Zájemci si také budou moci nechat poradit v oblasti odhadů staveb a jejich případného financování.

Každý den veletrhu bude věnován jinému aktuálnímu tématu a tuto koncepci bude podporovat i Stavební poradenské centrum. V úterý 20. září tak budou odborníci ze SPC odpovídat na otázky týkající se kvality materiálu a výrobků, příslušných právních předpisů a zásad potřebných pro splnění osvědčení, certifikace a uvedení výrobků na evropský trh. Středa 21. září se zaměří na energetiku budov a snižování je-

ch náročnosti, tepelnou techniku, kvalitu vnitřního prostředí a obnovitelné zdroje energie. Čtvrtek 22. září bude věnován odbornému vzdělávání na středních školách a celoživotnímu vzdělávání v rámci stavebních profesí. V pátek 23. září přijde na řadu fenomén „chytrý dům“ a konstrukční řešení zajišťující optimální komfort obyvatel a maximální energetickou efektivitu. V závěrečný den veletrhu, v sobotu 24. září, se bude Stavební poradenské centrum zabývat problematikou staveb svépomocí, jejich přípravou, řízením a odpovídajícím technickým dozorem, včetně řešení sporů při uzavírání smluv.

Stranu připravil Karel Kvapil

### V sobotu 10. září:

- Dva osudoví muži Chantal Poullain
- Podvodní archeologové moře nepotřebují
- Mirek Šimůnek stárne rád
- Čínské děti léčí v Jeseníkách
- Arnošt Rolný: Baťa oděvního průmyslu

