

# Rezidenční trh: špatné smlouvy ohrožují i developery



Author: Josef Hlavička, Daniela Kozáková, AK Havel & Holásek | Published: 28.11.2008

Na první pohled by se mohlo zdát, že situace je pro developera či investora velmi příznivá. Smlouvy jsou nastaveny v jeho prospěch, zájemce buď smlouvu neprojednává vůbec nebo má většinou jen drobné připomínky a zásadně developer nepotřebuje jakkoli měnit například nastavení úhrad záloh na kupní cenu. Developer si však většinou neuvědomuje případná právní rizika, která mohou z nevyváženého charakteru uzavíraných smluv vyplývat, a to zejména s ohledem na specifický charakter zájemců jakožto spotřebitelů.

## Kupec je spotřebitel

Proč je třeba, aby smlouvy v předkupní fázi projektu obsahovaly alespoň přibližně vyváženou úpravu práv a povinností developera a zájemce (tj. spotřebitele)? Protože typického zájemce o byt (fyzická osoba - nepodnikatel, která uspokojuje své bytové potřeby) je třeba považovat ve smyslu předpisů občanského práva za spotřebitele, a z toho důvodu je třeba na smlouvy uzavírané v předkupní fázi projektu aplikovat ustanovení občanského zákoníku týkající se spotřebitelských smluv.

Spotřebitelskou smlouvou je třeba rozumět smlouvu kupní, smlouvu o dílo, případně jiné smlouvy, pokud smluvními stranami jsou na jedné straně spotřebitel (osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy nejedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti - může se jednat o fyzickou i právnickou osobu) a na druhé straně dodavatel (osoba, která při uzavírání a plnění smlouvy jedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti). V případě rezervačních smluv a smluv o smlouvě budoucí kupní tedy na straně spotřebitele vystupuje zájemce, na straně dodavatele vystupuje pak developer.

V případě, že by příslušná rezervační smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí obsahovala ujednání, která by byla v rozporu s požadavkem dobré víry a k újmě spotřebitele značně nevyvážená, hrozí riziko, že se zájemce dovolá jejich neplatnosti. V případě, že by takové ujednání ovlivňovalo i další ustanovení smlouvy, by se dokonce zájemce mohl dovolat za určitých okolností neplatnosti celé smlouvy. Riziko značně nevyvážené smluvní dokumentace je tedy významné, a vzhledem k účelu rezervačních smluv a smluv o smlouvě budoucí (tj. zajistit pro příslušný byt kupujícího již v počáteční fázi projektu) může být pro celý projekt zásadní. Jelikož může být v některých případech značně problematické určit, která ustanovení jsou nebo nejsou nepřipustná, poskytuje občanský zákoník určité vodítko v příkladném výčtu nepřipustných ustanovení, jimiž jsou mimo jiné ustanovení, která:

- vylučují nebo omezují práva spotřebitele při odpovědnosti za vady či odpovědnosti za škodu;
- opravňují dodavatele odstoupit od smlouvy bez smluvního či zákonného důvodu a spotřebitele nikoli;
- zavazují spotřebitele k plnění podmínek, s nimiž neměl možnost se seznámit před uzavřením smlouvy;
- stanoví, že cena za plnění bude určena v době splnění nebo dodavatele opravňují k zvýšení ceny, aniž by spotřebitel byl oprávněn od smlouvy odstoupit, je-li cena sjednaná v době uzavření smlouvy při splnění podstatně překročena.

Jako v rozporu se zákonem je třeba hodnotit taková smluvní ujednání, která se odchyľují od zákona v neprospěch spotřebitele. Spotřebitel se zejména nemůže vzdát práv, které mu zákon poskytuje, ani jinak zhoršit své smluvní postavení. Sankcí je v takovém případě opět neplatnost takového ustanovení, a to od okamžiku uzavření smlouvy, tedy není třeba, aby se takové neplatnosti zájemce dovolával.

Je na místě připomenout případy, kdy developer ponechá uzavírání smluv na zprostředkovatelích, kteří jsou oprávněni ho zastupovat. Vzhledem k výše popsaným rizikům doporučujeme ponechat si ve smlouvě uzavírané se zprostředkovatelem výhradu schválení změn provedených ve smlouvách a rovněž příslušné standardní smluvní dokumentace před zahájením prodeje bytů v projektu zájemcům.

### **Problematické rezervační smlouvy**

Rezervační smlouva je smlouva nepojmenovaná, tedy pro její platné uzavření je zásadní vymezení předmět rezervace, dobu rezervace a případně povinnost uzavřít smlouvu ze strany zájemce a developera. Dalšími prvky této smlouvy obvykle jsou úhrada zálohy na kupní cenu nebo úhrada rezervačního poplatku. Za problematická lze považovat zejména tato ustanovení:

A. úhrada rezervačního poplatku jako zálohy na kupní cenu a její „propadnutí“ v případě, že nebude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí v určené lhůtě.

Jedná se o jedno z příkladů vypočtených a ze zákona nepřipustných ustanovení, které může být napadáno zájemcem pro jeho neplatnost. V případě porušení povinnosti uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí ze strany developera doporučujeme úpravu vrácení uhrazené zálohy.

B. zájemce nezná obsah smlouvy o smlouvě budoucí ani podmínky, které jsou zásadní pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.

Opět se jedná o jedno ze zákona nepřipustných ustanovení. Takové případy bude nutné posuzovat jednotlivě, avšak obecně lze doporučit, aby byl zájemce před podpisem rezervační smlouvy seznámen s návrhem smlouvy o smlouvě budoucí a kupní smlouvy (případně alespoň s jejich podstatnými náležitostmi) a základními principy těchto smluv včetně úhrady kupní ceny a záloh na ní a také principy realizace projektu. Pokud tak developer neučiní, mohl by se spotřebitel domáhat neplatnosti smlouvy zejména v případech, kdy nebyl seznámen se zásadními podmínkami, které má podle smlouvy o smlouvě budoucí plnit.

### **Smlouvy o smlouvě budoucí**

Charakteristickým rysem smlouvy o smlouvě budoucí kupní je písemný závazek stran, že v dohodnuté lhůtě uzavřou budoucí smlouvu kupní týkající se předmětného bytu, přičemž se musí dohodnout na podstatných náležitostech kupní smlouvy, a to zejména na určení předmětu koupě a kupní ceny. V případě, že kterákoliv ze stran smlouvu v dohodnuté době neuzavře, přestože všechny podmínky vyplývající ze smlouvy byly splněny, je druhá smluvní strana oprávněna ve lhůtě jednoho roku domáhat se u soudu, aby byla smlouva uzavřena.

Přestože smlouva o smlouvě budoucí může být i krátkým a jednoduchým dokumentem (budoucí smlouva kupní může i nemusí být připojena), doporučuje se s ohledem praktické zkušenosti, aby již smlouva o smlouvě budoucí obsahovala podrobnou úpravu otázek týkající se financování koupě bytu, realizace projektu a uzavření kupní smlouvy tak, aby v době uzavření kupní smlouvy docházelo mezi zájemcem a developerem k minimu sporů. V souladu s tím se jednoznačně doporučuje začlenit text kupní smlouvy jakožto přílohy ke smlouvě o smlouvě budoucí a věnovat maximální pozornost jednotlivým ustanovením smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a to zejména následujícím problematickým ustanovením:

A. Zájemce má uhradit zálohy na kupní cenu ve výši kupní ceny ještě před uzavřením kupní smlouvy. Pro spotřebitele je toto ustanovení značně nevýhodné, jedná se o výrazné omezení práv zájemce. V případě, že se projekt nedokončí, hrozí navíc zájemci, že zůstane bez bytu i kupní ceny, přestože má nárok na vrácení záloh, pokud nedojde k uzavření smluv. V praxi navíc developeři obvykle nijak vrácení záloh nezajišťují, např. složením záloh na vázaný účet či vystavením bankovní záruky. Pokud bychom tento případ posuzovali striktně formálně, bylo by možné se v takovém případě ze strany zájemce domáhat neplatnosti tohoto ustanovení, případně celé smlouvy.

B. Ustanovení, která neumožňují zájemci uplatnit odpovědnost za vady, například ustanovení zavazující zájemce převzít byt i přesto, že existují vady bránící v užívání, případně i ustanovení o tom, že spotřebitel je povinen byt převzít v případě, že existují vady nebránící užívání, a takové vady na vlastní náklady opravit.

Standardní nastavení přejímací procedury by mělo obsahovat právo zájemce byt nepřevzít, pokud existují vady bránící užívání bytu, v případě vad nebránících užívání je zájemce povinen byt převzít, avšak developer je povinen do určité lhůty vady odstranit, případně nabídnout kupujícímu slevu z kupní ceny.

C. Zájemce není oprávněn od smlouvy odstoupit, případně je toto jeho právo výrazně omezeno, například není zájemce oprávněn od smlouvy odstoupit ani v případě podstatného porušení závazků investora ze smlouvy, dále se jedná o případy nepřiměřenosti smluvních pokut.

Zájemce by neměl být značně znevýhodněn vzhledem k možnosti ukončit smlouvu nebo zajištění závazků developera smluvními pokutami, v takovém případě může hrozit riziko dovolání se neplatnosti ze strany zájemce.

D. Zájemce nebyl developerem informován o zásadních podmínkách týkajících se projektu, například jeho zatížením zástavním právem, nájmem pozemku pod bytovým domem, možnými nároky třetích osob k projektu apod.

Pokud nebyl zájemce v takovém případě informován o zásadních otázkách uskutečnění projektu, bylo by možné shledat jak jednotlivé ustanovení, tak celou smlouvu neplatnou (např. při nenabytí práv k pozemku) nebo v méně závažných případech by mohl zájemce namítat zánik závazku uzavřít budoucí kupní smlouvu z důvodu podstatné změny okolností.

### **Každá smlouva je jiná**

Úprava nepřipustných ustanovení spotřebitelských smluv v občanském zákoníku je podle našeho názoru natolik obecná a široká, že k tomu, aby investoři snížili riziko možných sporů o neplatnosti rezervačních smluv a smluv o smlouvě budoucí kupní se zájemci o koupi bytů v projektu na minimum, je zapotřebí zejména pečlivě připravit smluvní dokumentaci projektu. Zároveň je třeba, aby developeři a investoři dbali na seznámení zájemců s principy smluvní dokumentace, úhrady kupní ceny a záloh na ni a dokončení a předání předmětu koupě a dalších podstatných ujednání smluvního vztahu. Výše uvedená problematická ustanovení rezervačních smluv a smluv o smlouvě budoucí mohou sloužit jako praktické vodítko pro investory, jaká ustanovení by případně mohla být ze strany zájemců o koupi bytu napadána pro jejich rozpor se zákonem nebo nevyváženost. Jsou to však pouze příklady možných problematických ustanovení,

jednotlivé smlouvy i případy je třeba posuzovat jednotlivě a samostatně, a to i vzhledem k okolnostem uzavření takových smluv.

---

28.11.2008 08:00, Josef Hlavička, Daniela Kozáková, AK Havel & Holásek

Stavební  
forum

