

## **Smlouva o budoucí kupní smlouvě**

Po uzavření rezervační smlouvy zpravidla následuje uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Ta je využívána především za situace, kdy zájemce o koupi nemovitosti bude potřebovat zajistit finanční prostředky k nákupu nemovitosti pomocí hypotečního úvěru či jiného finančního produktu. Smlouva je akceptována většinou bank jako jeden z důkazů účelovosti použití úvěru. Dalším okruhem použití tohoto smluvního typu je situace, kdy budoucí kupující nemůže v době uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě z nějakého důvodu nabýt vlastnictví k nemovitosti. Nejčastěji tomu tak bývá v případě zahraničních investorů, jejichž právo nabývat nemovitosti v tuzemsku je omezeno devizovými předpisy, i když nutno dodat, že v současné době se tato omezení týkají již jen zemědělských a lesních pozemků. Tato situace bývala řešena smlouvou, oprávněním budoucího kupujícího, tedy investora, postoupit práva a povinnosti na třetí subjekt, který by v budoucnu měl oprávnění nemovitosti na našem území nabývat. Jako příklad tohoto třetího subjektu lze např. uvést nově zakládanou společnost.

### **Co musí obsahovat smlouva o budoucí kupní smlouvě a jaká má být její forma?**

Podstata smlouvy o budoucí kupní smlouvě spočívá v písemném závazku jejích účastníků, že do dohodnuté doby uzavřou kupní smlouvu za podmínek, které jsou dohodnuty v předmětné smlouvě o budoucí kupní smlouvě. Je třeba důrazně doporučit, aby úplné znění zamýšlené kupní smlouvy bylo již přílohou smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Tímto krokem se vyhnete možnému budoucímu neúspěchu při vyjednávání dalších podmínek smlouvy.

V případě uzavření kupní smlouvy ve stanoveném termínu potíže nevznikají. Jinak je tomu v případě, že k uzavření smlouvy ve stanoveném termínu nedojde. V takovém případě se lze, na základě ustanovení občanského zákoníku, domáhat u soudu, aby bylo prohlášení vůle jednoho z účastníků nahrazeno soudním rozhodnutím.

Z hlediska nároků na platné uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě je třeba dodržet několik zákonných předpokladů. Z formálního hlediska je především nutné, aby smlouva byla v písemné formě. V rámci obsahu je nutné dostatečně určitým způsobem stanovit smluvní strany, projevit závazek k uzavření kupní smlouvy a dohodou stran také stanovit termín, do něhož musí dojít k uzavření. Vzhledem k tomu, že součástí budoucí smlouvy bývá i smlouva kupní, je nutné zohlednit i tuto skutečnost, a to určením předmětu koupě, určením povinnosti prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo a povinnosti kupujícího zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. V neposlední řadě je bezpodmínečně nutné stanovit buď konkrétní kupní cenu nemovitosti, nebo alespoň způsob jejího následného určení.

Následně je také třeba upozornit na právní úpravu problematiky. Ačkoliv se obecně režim smlouvy o budoucí kupní smlouvě týkající se převodu vlastnického práva k nemovitostem řídí právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku, smlouva o budoucí kupní smlouvě se v obchodních vztazích řídí zásadně obchodním zákoníkem, a to i když se týká nemovitosti. Na toto je také třeba dát si pozor.

### **Doporučená ujednání ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě**

Vedle nutných smluvních ujednání je třeba také poukázat na ujednání další, která by se, pro Vaši ochranu a jistotu, měla ve smlouvě objevit.

V první řadě bývá již ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě stanoven způsob platby kupní ceny. Na základě budoucí smlouvy bývá budoucí kupující povinen uhradit jistou částku (jistinu). Tato částka je složena do notářské či advokátní úschovy s tím, že bývá následně započítána do kupní ceny. Jistina slouží jako dostatečný projev zájmu kupujícího a prodávajícímu dává záruku, že nevyvíjí marné úsilí ve snaze o převod nemovitosti. Ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě jsou tak často ustanovení, která dovolují z jistiny hradit smluvní pokutu. Smluvní pokuta se sjednává

pro případ, že by budoucí kupující nesplnil či porušil povinnosti vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí, zejména by jeho zaviněním nedošlo k uzavření smlouvy kupní.

Další významnou oblastí, na kterou je tedy nepochybně třeba v rámci výkladu upozornit, je také problematika zajištění, které je ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě možné zakotvit. Jsou tím myšleny především smluvní pokuty za porušení povinností vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí, a to nejen ve prospěch prodávajícího, jak je uvedeno výše.

Další z možných sankcí, které zde přicházejí v úvahu, může být i odstoupení od smlouvy při nesplnění určité povinnosti, ke kterému může dojít také např. na základě nezískání hypotečního úvěru, ukáží-li se prohlášení účastníků ve smlouvě o smlouvě budoucí jako neplatná apod. Důvody odstoupení od smlouvy mohou být dojednány různě, a to jak ve prospěch obou smluvních stran, tak i ve prospěch pouze jedné ze smluvních stran smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

Častým ujednáním bývá závazek budoucího prodávajícího, že nemovitosti, které mají být předmětem kupní smlouvy, nebude tento budoucí prodávající po dobu, po kterou je vázán smlouvou o budoucí kupní smlouvě, moci prodat či převést a žádným způsobem zatěžovat, a to jak ve formě zástavního práva či např. věcných břemen.

Smluvní svoboda účastníků smlouvy o budoucí kupní smlouvě poskytuje celou řadu možností, jak přizpůsobit tuto smlouvu konkrétním potřebám účastníků a jejich momentální i očekávané životní situaci. Z tohoto důvodu nelze zcela vyčerpávajícím způsobem vystihnout veškerá možná ujednání, která se v tomto typu smluv mohou vyskytnout. Vzhledem k obsáhlosti problematiky je proto na místě doporučit případnou radu zkušeného advokáta, který vám v případě jakýchkoli komplikací podá pomocnou ruku.