

## KUPNÍ SMLOUVA [§2079- 2183 NOZ]

*Kupní smlouva je právní jednání, kde **prodávající se zavazuje** kupujícímu odevzdat věc a převést na něj vlastnické právo k věci. **Kupující se zavazuje**, že věc převezme a zaplatí za ni prodávajícímu kupní cenu. (§2079 NOZ)*

**Obsah smlouvy:** text smlouvy, dobré mravy, zvyklosti, dispozitivní normy pokud si strany neujednají nic jiného a kogentní normy vždy.

**Smlouva pojmenovaná**, která se použije na závazkový vztah mezi dvěma podnikateli, dvěma nepodnikateli, podnikatelem a spotřebitelem. Právní úprava kupní smlouvy má 4 pododdíly: (1) věci movité; (2) věci nemovité; (3) věci v obchodě; (4) prodej závodu.

**Označení stran** zákon nestanovuje (požadavek identifikovatelnosti). Pokud nejde strany identifikovat ani s pomocí výkladových pravidel, nejedná se o právní jednání §553 NOZ.

**Př.** Pokud věc náleží třem spoluvlastníkům, musí být na kupní smlouvě uvedeni všichni. Pokud by na kupní smlouvě byl uveden pouze jeden, prodával by jeden ze spoluvlastníků svůj podíl.

**Př.** Pokud je věc v režimu společného jmění manželů (dále jen „SJM“), není vyloučeno, že stranou smlouvy je pouze jeden z manželů. To je běžné u věcí menší hodnoty (nákup hrnců, mixerů, bytový textil atd.). U ostatních věcí může být rovněž smluvní stranou pouze jeden manžel, pokud jedná se souhlasem druhého manžela (doporučení písemný souhlas)

### **Předmětem koupě:**

- movité a nemovité předměty
- ovladatelné přírodní síly (elektrická energie, voda, plyn)
- věci nehmotné
- věc hromadná (sbírka známek)
- majetek jako takový
- obchodní závod
- zvíře (není věc)
- právní pozice smluvních stran (§1859)

Předmět koupě přechází na prodávajícího včetně všech součástí NS 22Cdo 1432/2002 a příslušenství a to bez ohledu na to, zda si toho strany byly vědomy.

Předmětem koupě nemohou být osobnostní práva (čest, důstojnost), části lidského těla, součást věci (např. dům), oprávnění mající původ ve veřejném právu (např. živnostenské oprávnění).

Předmět koupě nemusí existovat v okamžiku koupě (§2086). Pokud předmět koupě má být vyroben až po uzavření kupní smlouvy, musí to být ve smlouvě uvedeno. Jinak dochází ke kolizi s §1099 (Vlastnické právo k věci se převádí smlouvou k okamžiku účinnosti smlouvy. Účinnost kupní smlouvy lze odsunout tzv. odkládací podmínku.)

**Předmět koupě** má mít **vlastnosti** (jakost, množství, provedení) ujednané ve smlouvě. Pokud si smluvní strany vlastnosti neujednaly, pak má mít vlastnosti, aby sloužila k účelu patrnému z kupní

smlouvy. Pokud účel ze smlouvy není patrný, tak k účelu obvyklému. Vadné je i plnění jiné než dohodnuté věci §2099 NOZ. Pokud předmět koupě nemá tyto vlastnosti, jedná se o **vady faktické**.

**Věc má právní vady**, pokud k ní uplatňuje právo 3 osoba, ledaže nabyvatel o tom věděl. §1920 NOZ.

### **Povinnosti prodávajícího**

- Odevzdat věc, doklady, umožnit převést vlastnické právo k věci na kupujícího, upozornit kupujícího na vady věci (§2087, 2084, 2094)
- Pokud má prodávající věc odeslat kupujícímu, odevzdá věc předáním prvním dopravci k přepravě. Pokud je však kupující spotřebitel, odevzdá prodávající přepravovanou věc až v okamžiku, kdy ji přepravce odevzdá kupujícímu. (§2090)
- Pokud prodávající dodá větší množství věcí, než bylo ujednáno a kupující o toto zboží nemá zájem, musí zboží bez zbytečného odkladu odmítnout. Jinak se má za to, že smlouva byla uzavřena i na toto přebytečné zboží. §2093
- Prodávající je povinen odevzdat věc v ujednaném množství, jakosti a provedení, zabalit věc jak bylo ujednáno či dle zvyklostí (zákon o obalech) (§2095, 2096, 2097)

### **Povinnosti prodávající při nesplnění povinností:**

- oprava vady
- dodání nové věci, chybějící věci
- odstoupení od smlouvy
- sleva z kupní ceny
- náhrada škody

Odpovědnost za vady může být vyloučena či omezena. Ne však u spotřebitelských smluv. (pozn. Pokud nápravu lze dosáhnout odpovědností za vady, není možné ji požadovat z důvodu omylu. NS 25Cdo 1454/2000.

Věc je možné odevzdat předáním z ruky do ruky, zásilkou, automatem atd. U nemovitých věcí se převzetí věci realizuje prohlídkou, zápisem o stavu věci (předávací protokol) + předání klíčů.

U obchodněprávních smluv jsou podrobně rozepisovány místo dodání, prohlídka zboží, náklady spojené s dodáním. Odevzdání a převzetí nemá konstitutivní účinky k nabytí vlastnického práva.

Náklady spojené s odevzdáním věci v místě plnění nese prodávající. Náklady spojené s převzetím věci nese kupující. Strany se mohou dohodnout jinak. §2081

Prodávající je povinen poskytnout součinnost kupujícímu k zápisu vlastnického práva. Důsledek porušení v § 1100 odst. 2 NOZ.

### **Odpovědnost za vady x záruka**

V případě odpovědnosti za vady odpovídá prodávající za vady, které věc má v době, kdy přechází nebezpečí škody na věci na kupujícího (§2082 NOZ) a to i v případě, kdy se vada projeví později (skryté vady). U záruky odpovídá prodávající kupujícími i za vady, které věc v době přechodu nebezpečí škody na věci neměla. Zárukou se prodávající zaručuje kupujícímu, že věc bude mít po určitou dobu zaručenou kvalitu.

!!! Kupující nemá práva z vadného plnění, pokud se jedná o vadu, kterou musel při vynaložení obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To neplatí, pokud prodávající ujistil kupujícího, že věc je bez vad, anebo zastřel vadu listivě. §2103 a 2104 NOZ.

## Vady zjevné a skryté

Je-li vada nápadná a zřejmá již při uzavření smlouvy nebo lze-li vadu zjistit z veřejného seznamu (např. katastr nemovitostí), kde k tíži nabyvatele. To neplatí, pokud zcizitel vadu listivě zastřel nebo pokud nabyvatele výslovně ujistil, že věc takovou vadu nemá nebo že je vůbec bez vad. §1917

Pokud přenechá prodávající věc jak stojí a leží (úhrnkem), jdou její vady k tíži nabyvatele. To neplatí, nemá-li věc vlastnosti, o kterých prodávající prohlásil, že ji má, nebo si ji kupující vymínil. §1918

## Vadné plnění jako podstatné a nepodstatné porušení smlouvy

Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa. V ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není. §2002 NOZ

V případě **podstatného porušení smlouvy** má kupující právo:

- a) na odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci
- b) opravu věci
- c) přiměřenou slevu z kupní ceny
- d) odstoupení od smlouvy.

Je právem kupujícího zvolit si mezi výše uvedenými možnostmi. Jakmile však prodávajícímu oznámí svoji volbu, nemůže ji změnit bez souhlasu prodávajícího. To neplatí, pokud si zvolil opravu věci, a ta se ukáže neproveditelná. Pokud prodávající oznámí, že vadu odstranit nelze nebo ji neodstraní v přiměřené lhůtě, může kupující požadovat slevu nebo od smlouvy odstoupit. §2106

U **nepodstatného porušení smlouvy** má kupující právo na odstranění vady anebo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Neodstraní-li prodávající vadu věci včas nebo vadu odmítne odstranit, může kupující požadovat slevu z kupní ceny, anebo může od smlouvy odstoupit. §2107

## Prodej věci od ne vlastníka

Za určitých okolností **může věc prodat i ne vlastník**. Zástavní věřitel může prodat zástavu. Insolvenční správce může prodat věc patřící do majetkové podstaty v rámci konkursu. Komisionářská smlouva. Nabytí vlastnického práva od ne vlastníka zapsaného v katastru nemovitostí jako vlastník.

Kupní cena se uvádí v penězích (výše ceny + způsob placení). !!! Lichva je hrubý nepoměr mezi vzájemným plněním §1796 NOZ (i §218 TZ). Zboží musí být označeno cenou (§13 zákon o cenách). Informace o ceně vyplývá i z požadavku poctivého obchodního styku §6 NOZ. Nedodržení této povinnosti může vést k neplatnosti smlouvy z důvodu omylu §583 a násl. NOZ. Pokud není uvedeno jinak, zahrnuje informace o ceně i DPH. Plátcem daně je prodávající a ne kupující. Jedná se o daňovou povinnost prodávajícího. Kupující tuto povinnost nemá, a proto není důvod, aby ji platil nad kupní cenu. NS 23Cdo 3573/2007.

Kupní cena není podstatnou (tzv. obligatorní) náležitostí smlouvy. Kupní smlouva, kde není kupní cena, proto není neplatná. Platí, že kupní cena odpovídá ceně, za kterou týž nebo srovnatelný předmět se prodával v době a místě uzavření kupní smlouvy. §2085 NOZ.

## Povinnosti kupujícího

- Kupující zaplatí kupní cenu a věc převezme. Kupní cenu nemusí zaplatit, dokud nemá možnost si věc prohlédnout. To neplatí, pokud je ujednáno takové předání věci, které možnost prohlídky vylučuje. §2118
- Kupující je povinen bez zbytečného odkladu si věc prohlédnout a pokud věc má vady, pak je oznámit prodávajícímu. §2112

## **Vedlejší ujednání při kupní smlouvě**

### Výhrada vlastnického práva

Kupující se stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím.

### Výhrada zpětné koupě

Kupující má povinnost převést na požádání věc prodávajícímu za úplatu zpět.

### Předkupní právo

Dlužník má povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí sobě (koupěchtivému).-

### Koupě na zkoušku

Kdo si koupí věc na zkoušku, kupuje si ji s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí.

### Výhrada lepšího kupce

Prodávající má právo dát přednost lepšímu kupci, pokud se přihlásí v určené lhůtě.

Zákonná záruka u spotřebního zboží je 24 měsíců od převzetí. §2165 NOZ Při koupi použitého zboží je možno záruční dobu zkrátit na polovinu zákonné doby tj. 12 měsíců. §2168 Příklad mobil ze second handu