



Prodej nemovitosti a živelné katastrofy

Události jako tornáda, povodně nebo jiné živelné katastrofy představují vyšší moc, tzv. vis maior. Jde o mimořádné, nepředvídatelné, neodvratitelné a nezaviněné události. Za škodu způsobenou vyšší mocí nikdo neodpovídá a není tudíž po kom ji vymáhat. Kromě důsledků, které mají tyto události na životy lidí a jejich majetek, dopadají i na smluvní vztahy a je třeba na ně i v tomto ohledu reagovat.

Co tedy dělat, když taková událost postihne nemovitost, kterou máte v nabídce?

Jako první zjistěte rozsah škody a jaké jsou možnosti její likvidace, tj. zda je prodávající schopen škodu odstranit, popř. zda ji uhradí pojišťovna.

POZOR! V souvislosti s pojištěním a současným růstem cen nemovitostí je vhodné upozornit na riziko tzv. podpojištění. To se může stát zejména u starších nemovitostí, resp. pojistek. Pokud je v pojistné smlouvě stanovena pojistná částka (tj. maximální hodnota, kterou může klient v případě pojistné události dostat) nižší, než je aktuální hodnota nemovitosti, je nemovitost podpojištěna. Pojišťovna pak bude v případě pojistné události krátiť pojistné plnění. Od 1.4.2024 po novele Občanského zákoníku půjde o zkrácení pojistného plnění při náhradě škody v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty nemovitosti. Např. je-li nemovitost pojištěna pouze na 3 miliony, ačkoliv její hodnota je aktuálně 6 milionů, je výše podpojištění 50 %. Dojde-li ke škodě ve výši 4 miliony korun, dostane klient pouze polovinu této částky – 2 miliony. Bude-li škoda totální, pojišťovna by plnila jen 3 miliony.

Dalším důležitým aspektem je, v jaké fázi prodeje se aktuálně nacházíte a kdo tedy nese riziko škody na nemovitosti.

Koho způsobená škoda postihuje, záleží na okamžiku tzv. přechodu nebezpečí škody na věci. Ten se neshoduje s okamžikem nabytí vlastnického práva! V případě, že si strany ujednájí, kdy má kupující nemovitou věc převzít, přejde nebezpečí škody na nemovitosti právě tímto ujednaným okamžikem (§ 2130 OZ). K přechodu nebezpečí škody tedy může dojít jak před nabytím vlastnického práva, tak i po něm.

V kupní smlouvě generované ABESem se jedná o ujednání obsažené v článku VI. „Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít

nemovitosti ke dni...". Zásadní tedy je, že do doby ujednaného převzetí, nese riziko škody na nemovitosti prodávající, poté přechází na kupujícího, a to i v případě, že by si nemovitost fakticky nepřevzal.

Jaké jsou možnosti postupu v jednotlivých fázích prodeje?

1) Nemovitost máte v nabídce a zatím není zájemce o koupi

V závislosti na rozsahu škod a stavu nemovitosti, můžete:

> **pozastavit inzerci nemovitosti** do doby, než prodávající nemovitost opraví – nezapomeňte v takovém případě prodloužit dobu trvání zprostředkovatelské smlouvy,

> **dohodnout se s prodávajícím na snížení kupní ceny** a nemovitost nadále inzerovat s nižší cenou a popisem aktuálního stavu,

> **ukončit smluvní vztah** – to je možné:

> vzájemnou dohodou s klientem vč. vypořádání případných nákladů na zprostředkování,

> jednostrannou výpovědí či odstoupením – tato možnost musí být ale předem sjednána ve zprostředkovatelské smlouvě, POZN. obvykle se v ZS nesjednává, ale pokud by sjednána byla, pak je možno jak obecně, tak s výčtem konkrétních situací, např. pro případ vzniku škody na nemovitosti,

> zánikem závazku v důsledku tzv. následné nemožnosti plnění (§ 2006 a násl. OZ) – aby mohlo k zániku závazku dojít, musela by škoda být takového rozsahu, že se závazky vyplývající ze zprostředkovatelské smlouvy stanou naprosto nesplnitelnými, tzn. že prodej nemovitosti není možný např. po zřízení bytového domu zcela zanikla bytová jednotka,

> uplynutím sjednané doby trvání zprostředkovatelské smlouvy.

Nárok na úhradu nákladů případně nějakou odměnu za poskytnuté služby

budete mít jen v případě, že to bylo ve smlouvě ujednáno i pro případ, že nedojde k vyhledání zájemce o uzavření realitní smlouvy (tzn. ke zprostředkování prodeje / nájmu).

Jiná situace je v případě, že prodávající poruší své povinnosti plynoucí ze zprostředkovatelské smlouvy (např. neposkytne vám součinnost při zprostředkování nebo informace, které jsou pro plnění ZS podstatné). Vyšší moc jako taková nebrání vzniku nároku na smluvní pokutu za taková porušení, je-li sjednaná.

Není ale možné se domáhat náhrady škody, která v důsledku vyšší moci vznikla (§ 2913 odst. 2 OZ), např. pokud byste v nemovitosti měli umístěn nábytek z důvodu homestagingu, majitel není povinen vám uhradit škodu, dojde-li k jeho zničení.

2) Je uzavřena rezervační smlouva a složený rezervační poplatek

Opět podle stavu nemovitosti a rozsahu škody se můžete dohodnout na:

- > **prodloužení rezervační lhůty**, dokud nedojde k odstranění škod prodávajícím a uvedení nemovitosti do původního stavu, popř. na dalších změnách,
- > **změně podmínek rezervace** a následné koupě, např. na snížení kupní ceny, s tím, že opravy následně provede zájemce,
- > **ukončení rezervační smlouvy** – možnosti ukončení budou obdobné jako výše:
- > **dohoda**,
- > **jednostranná výpověď nebo odstoupení**,
- > **zánik závazku v důsledku následné nemožnosti plnění**,
- > **do úvahy připadá také možnost obnovení jednání o smlouvě** v důsledku tzv. podstatné změny okolností (§ 1765 OZ a násl.), podrobněji se na ni podíváme níže v bodě 3).

Jak to bude s vrácením rezervačního poplatku a případnými nároky na smluvní pokutu pro neuzavření kupní smlouvy ev. s nárokem na zprostředkovatelskou provizi?

Bude vždy záležet na obsahu rezervační smlouvy (např. zda smlouva neobsahuje doložku o vyšší moci, která by smluvní pokuty vylučovala) a na tom, kdo neuzavření smlouvy zavinil. Ohledně provize bude záležet také na obsahu zprostředkovatelské smlouvy, tzn. je-li sjednán nárok na provizi k okamžiku vyhledání zájemce, obvykle uzavřením rezervační smlouvy. Nedojde-li k jiné dohodě, v zásadě by se tedy mělo postupovat dle uzavřených smluv. Je však pravděpodobné, že v takovýchto případech může docházet ke sporům, o kterých rozhodne soud.

3) Je uzavřena kupní smlouva, ale dosud nebylo plněno

Po uzavření kupní smlouvy se opět nabízí různé formy dohod (dodatků ke smlouvě) obsahujících způsob likvidace škody nebo snížení kupní ceny apod. a v krajním případě zrušení kupní smlouvy.

Pokud dojde k uzavření dohody o zrušení kupní smlouvy, je nutné také vypořádat:

- > **provizi** (obvykle bývá uhrazena ke dni uzavření kupní smlouvy a realitní zprostředkovatel nemá povinnost ji vrátit)
- > **náklady** souvisejících se sjednáním / zrušením hypotečního úvěru
- > další případné náklady např. **úschova, advokátní služby**

Možné je také jednostranné ukončení smlouvy, pokud jsou pro něj dány zákonné či smluvní důvody.

Např. Odstoupení ze strany kupujícího od kupní smlouvy z důvodu vadného plnění (nemovitost má podstatnou vadu, pro kterou ji nejde užívat k zamýšlenému účelu).

Od kupní smlouvy může odstoupit také prodávající, je-li sjednána tato možnost pro případ, že kupující neuhradí kupní cenu řádně a včas, a k úhradě kupní ceny skutečně nedojde.

Co dělat v případě, že se strany nedohodnou a není možné smlouvu ukončit ani jinak?

Možností je postup podle § 1765 a násl. OZ, podle kterého je možné se domáhat obnovení jednání o smlouvě, pokud

- > dojde ke změně okolností, přičemž tato změna je tak podstatná, že založí zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran znevýhodněním jedné z nich, a to buď
 - > neúměrným zvýšením nákladů plnění (např. prodávající by za opravu poničené nemovitosti uhradil více než je kupní cena), anebo
 - > neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění (např. místo lesního porostu je polom)
- > taková změna nebyla rozumně předvídatelná ani ovlivnitelná a nastala až po uzavření smlouvy, popř. tuto změnu smluvní strana zjistila až po uzavření smlouvy
- > strana na sebe nepřevzala nebezpečí změny okolností (jedná se o možné ujednání v kupní smlouvě, kdy jedna ze stran na sebe převezme nebezpečí změny okolností a pak musí plnit i v případě, že by to pro ni znamenalo zvýšené náklady nebo snížení hodnoty nemovitosti)

Právo na obnovení jednání o smlouvě je třeba u druhé smluvní strany uplatnit nejpozději ve lhůtě dvou měsíců. Pokud se strany v přiměřené době samy

nedohodnou, mohou se obrátit na soud, který o změně smlouvy rozhodne. Nevýhodou je, že soudní řízení může trvat velmi dlouhou dobu.

4) Je uzavřená kupní smlouva a bylo částečně plněno

V tomto případě platí vše, co bylo uvedeno výše v bodě 3). Pokud se strany nedohodnou na pokračování v transakci, ale kupní smlouvu zruší, bude navíc potřeba vyřešit:

> ukončení úschovy kupní ceny u banky / advokáta, a to dle podmínek smlouvy o úschově, obvykle prohlášením stran

> pokud již probíhá zápis zástavního práva zajišťujícího hypoteční úvěr kupujícího, je třeba provést zpětvzetí návrhu na vklad

POZOR! Pokud si strany sjednaly, kdy má kupující nemovitost převzít, přechází na něj tímto okamžikem nebezpečí škody (viz výše) – a to i v případě, že si nemovitost fakticky nepřevzal. Veškerá škoda, která by mohla na nemovitosti vzniknout, jde tedy od tohoto okamžiku již k jeho tíži. Kupující by proto v těchto případech měli vždy myslet na řádné pojištění nemovitosti.

POZN. Ve smlouvách generovaných ABESem je ujednání, že

"... Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění nemovitostí a čerpal případné pojistné plnění. ..."

Dále lze doporučit, aby si prodávající a kupující nesjednávali předání nemovitosti dříve, než bude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a pokud tak udělají, aby si kupující sjednal po dohodě s prodávajícím pojištění (na nemovitost nemohou být současně 2 platné pojistky, v případě škody by mohl být problém s plněním!).

5) Probíhá vkladové řízení vlastnického práva

Pokud ještě nedošlo k přechodu nebezpečí škody na nemovitosti (před sjednaným termínem převzetí), opět platí vše, co bylo uvedeno výše v bodech 3) a 4).

V případě zrušení kupní smlouvy, pak musíte vzít zpět návrh na vklad vlastnického práva. Se zpětvzetím návrhu musí souhlasit všichni účastníci (kupující a prodávající). Vzor dokumentu je k dispozici v Právní podpoře ABES.

Pokud k přechodu nebezpečí škody na nemovitosti došlo (po sjednaném termínu převzetí), dopadá vzniklá škoda již na kupujícího.