



Top-ranked in
CHAMBERS

Niektoré významné úskalia kúpnych zmlúv v realitných projektoch

JUDr. Irena Duffková

Diskusné stretnutie internetového časopisu Stavebné fórum.sk, 27. 1. 2009



www.salans.com

§ 59a obchodného zákonníka



- ◆ Prevody nehnuteľností v skupine podliehajú povinnostiam §59a obch. zákonníka
 - ◆ Pokiaľ protihodnota presahuje 10% ZI
 - ◆ Znalecký posudok pre určenie hodnoty predmetu zmluvy
 - ◆ Uloženie zmluvy v zbierke listín obchodného registra
 - ◆ Nesplnenie – neúčinnosť prípadne neplatnosť

Obchodné podmienky



- ❖ Časť kúpnej zmluvy môže byť určená odkazom na obchodné podmienky
- ❖ OP vypracované odbornými alebo záujmovými organizáciami, alebo
- ❖ OP, ktoré sú stranám uzavierajúcim zmluvu známe
- ❖ OP, ktoré sú k návrhu zmluvy priložené

Stavebné povolenie – prevod



- ◆ Územné rozhodnutie/stavebné povolenie
 - ◆ V prípade zmeny vlastníka pozemku resp. rozostavanej stavby – povolenie prechádza zo zákona - § 70 stavebného zákona
 - ◆ Je možné previesť povolenie aj bez zmeny vlastníctva k nehnuteľnosti?

Odstúpenie od zmluvy



- ◆ **Odstúpenie od zmluvy o kúpe nehnuteľnosti, ktorá bola ďalej prevedená**
 - ◆ Vlastník (A) prevedie nehnuteľnosť na „prostredníka“ (B). Pri druhom prevode prostredník (B) prevedie nehnuteľnosť na konečného vlastníka (C), ktorý je zapísaný aj v katastri nehnuteľností.
 - ◆ Následne pôvodný vlastník (A) odstúpi od zmluvy, ktorou pri prvom prevode previedol nehnuteľnosť na prostredníka (B).
 - ◆ Je zánikom zmluvy pri prvom prevode dotknuté vlastnícke právo konečného vlastníka (C)?

Representations&Warranties



- ◆ Pôvodne inštitút common law
 - ◆ Význam pre „share deals“
 - ◆ Následky nepravdivých reps&warranties je nutné detailne upraviť v zmluve

Spotrebiteľské zmluvy



- ◆ Dôležité pre developerov, pretože niektoré zmluvy, s ktorými prichádzajú do kontaktu spadajú pod spotrebiteľské zmluvy napr. zmluvy o výstavbe a predaji bytov
- ◆ Spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať tzv. „neprijateľné podmienky“ (§ 53 OZ), napr. ustanovenia, ktoré
 - ◆ vylučujú alebo obmedzujú práva spotrebiteľa pri uplatnení zodpovednosti za vady alebo zodpovednosti za škodu,
 - ◆ umožňujú dodávateľovi, aby spotrebiteľovi nevydal ním poskytnuté plnenie aj v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie s dodávateľom zmluvu alebo od nej odstúpi,
 - ◆ určujú, že cena tovaru alebo služieb bude určená v čase ich splnenia, alebo dodávateľa oprávňujú na zvýšenie ceny tovaru alebo služieb bez toho, aby spotrebiteľ mal právo odstúpiť od zmluvy, ak cena dohodnutá v čase uzavretia zmluvy je podstatne prekročená v čase splnenia,
 - ◆ požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku,
- ◆ tieto ustanovenia sú neplatné
- ◆ platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší

Ekonomická a energetická kríza



- ◆ Vyššia moc ?
- ◆ Dopad pri omeškaní v dôsledku vyššej moci:
 - ◆ Omeškanie má objektívny charakter
 - ◆ Nie je zodpovednosť za náhradu škody spôsobenej omeškáním

Ďakujem za pozornosť



JUDr. Irena Duffková
Salans Europe LLP

Nám. SNP 15, Bratislava
Slovenská republika
Tel: +421 2 20660 111
Fax: +421 2 20660 999

iduffkova@salans.com

Platnéřská 4, Praha 1
Āeská Republika
Tel: +420 2 36082 111
Fax: +420 2 36082 999
prague@salans.com

 SALANS

www.salans.com