

KUPNÍ smlouva



Jaké klamavé formulace v kupních smlouvách používají realitní kanceláře a jak se proti nim bránit?

Odpovídá: Michal Flachs, zakladatel a jednatel společnosti Zdravá nemovitost

V kupních smlouvách připravených realitními kanceláři se často objevují formulace a doložky, které v kupujícím vytvářejí mylný dojem, že prodávající neodpovídá za stav prodávané nemovitosti, a tu tak v budoucnu nebude možné reklamovat.

Například „Nemovitost se kupujícímu přenechává, jak stojí a leží“ nebo „Kupující nabývá nemovitost ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu kupní smlouvy“. Podle aktuální judikatury však tyto formulace (mimo výjimečné situace) samy o sobě z různých důvodů prodávajícího žádné odpovědnosti za vady nemovitosti nezbavují. Daleko větší nebezpečí



představují, zatím méně častá, písemná prohlášení, kterými se kupující výslovně vzdává práva nemovitost reklamovat. Smlouvu s takovou formulací je potřeba odmítnout a nepodepisovat. Nejlepší obranou je koupit rodinného domu či bytu konzultovat s advokátem a kupní smlouvu si od něj nechat prověřit.