

V š e o b e c n é o b c h o d n í p o d m í n k y č. 01/2020

pro webový portál www.prevodynemovitostionline.cz provozovaný

*advokátem, Mgr. Lukášem Mádr, se sídlem Skladová 649/26, 326 00 Plzeň, č. ev. ČAK
15432, IČO 02479494*

Díl A

I. Všeobecná ustanovení

- 1.1. Mgr. Lukáš Mádr, se sídlem Skladová 649/26, 326 00 Plzeň, č. ev. ČAK 15432, IČO 02479494 (dále také jako „Advokát“ nebo „Schovatel“) je advokát ve smyslu zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii (dále jen „ZoAdv“) a je tedy oprávněn poskytovat právní služby zájemcům o právní službu – klientům (dále jen „klienti“). Advokát poskytuje právní služby mimo jiné i prostřednictvím webových stránek www.prevodynemovitostionline.cz (dále také jen „Portál“ nebo „Webové stránky“) a k uzavření smlouvy o poskytování právních služeb (dále také jen „smlouva o PP“) tak dochází prostřednictvím elektronické komunikace (tedy distančním způsobem).
- 1.2. Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále jen „VOP“) jsou podmínkami ve smyslu ustanovení § 1751 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („NOZ“) a vztahují se na případy, ve kterých dojde k uzavření smlouvy o poskytnutí právní služby mezi Advokátem a klientem prostřednictvím Portálu a následné elektronické komunikace.
- 1.3. Veškeré odchylky od VOP musí být dohodnuty v příslušné smlouvě o PP. Ustanovení příslušné smlouvy o PP mají přednost před těmito VOP. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené v příslušné KS nebo ve VOP se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění; zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem, v platném znění (dále jen „NOZ“) a zákonem č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění (dále jen „ZoS“).
- 1.4. Klientem může být i spotřebitel. Spotřebitelem je každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná. V případech, kdy je klientem spotřebitel, je uzavřená smlouva o PP tzv. „spotřebitelskou kupní smlouvou“ ve smyslu ust. § 1810 NOZ (Klient, který je spotřebitelem dále také jen „spotřebitel“).

Díl B

II. Předmět smlouvy a kontraktační proces (proces uzavření smlouvy)

- 2.1. Portál je určen zejm. pro poskytování právních služeb v oblasti nemovitostí (zejm. smluv o převodech vlastnického práva k nemovitostem). Smlouvou o PP uzavřenou prostřednictvím Portálu se tedy advokát zavazuje poskytnout sjednanou právní službu a klient se zavazuje zaplatit za tuto právní službu úplatu (odměnu).
- 2.2. Smlouva o PP je uzavřena následujícím způsobem:

- a. Klient učiní poptávku právní služby prostřednictvím vyplnění a odeslání poptávkového formuláře umístěného na Webových stránkách (případně e-mailovým dotazem na e-mailovou adresu uvedenou v sekci „Kontakty“ na Webových stránkách), obsahující zejména specifikaci nemovitostí, specifikaci poptávané služby (tedy o jaký smluvní typ má klient zájem), specifikace klienta. Odeslaná poptávka není pro klienta závazným právním jednáním. Klient je prostřednictvím Portálu (zejm. v rámci poptávkového formuláře) informován o předpokládané ceně právní služby – to však to však pro obvykle přepokládaný (standartní) právní případ a dle údajů zadaných klientem a konečná cena právní služby je advokátem potvrzena v rámci další komunikace ještě před uzavřením smlouvy o PP (podrobněji viz čl. IX těchto VOP;
- b. Na základě poptávky učiněné shora uvedeným způsobem klientem Advokát kontaktuje klienta a e-mailovým způsobem učiní nabídku na poptanou právní službu, ve které uvede dosud event. dosud nespecifikované podstatné náležitosti smlouvy o PP (případně uvede, které náležitosti či jiné informace ještě nemá k dispozici a které žádá od klienta poskytnout) a výši odměny za právní službu.
- c. Potvrzením nabídky učiněné dle písm. b. výše ze strany klienta má právní charakter akceptace nabídky, čímž je dovršen kontraktační proces. Klient akceptuje (potvrdí) nabídku advokáta doručením e-mailové zprávy. V případě, že odpověď klienta na nabídku obsahuje podstatné odchylky či dodatky, je taková odpověď novým návrhem na uzavření smlouvy o PP a smlouva o PP je uzavřena až akceptací takové nabídky advokátem.
- d. Smlouva o PP je uzavřena s odkládací podmínkou její účinnosti do doby úhrady zálohové faktury vystavené advokátem. To znamená, že na základě potvrzené nabídky ze strany klienta dle písm. c. výše advokát vystaví zálohovou fakturu na polovinu sjednané odměny a zašle ji e-mailovou formou klientovi. Zálohová faktura je splatná ve lhůtě 7 dní od jejího doručení do e-mailové schránky klienta. Smlouva o PP nabývá účinnosti okamžikem připsání fakturované zálohové částky na bankovní účet Advokáta uvedený na faktuře.

2.3. Advokát bude s klientem komunikovat prostřednictvím e-mailové adresy sdělené kupujícím v rámci poptávkového formuláře na Portále. Klient odesláním poptávkového formuláře výslovně potvrzuje, že se jedná o jeho e-mailovou adresu chráněnou heslem a že tato je určena pro komunikaci s advokátem, jakož i pro činění jednotlivých částí kontraktačního procesu, změn smlouvy o PP, jakož i adresou pro doručení smluvní dokumentace jako výstupu právní služby. Klient se zavazuje zajistit, že nikdo jiný než on nebude s advokátem prostřednictvím této sdělené e-mailové adresy komunikovat.

2.4. Advokát není schopen ani oprávněn zjišťovat a kontrolovat správnost, pravdivost a úplnost klientem sdělených údajů (zejm. při poptávce právních služeb) – s výjimkou případů, které Advokát zjistí při poskytování právní služby (např. z nahlížení do KN Advokát zjistí, že klient zadal chybný údaj o nemovitosti apod.). Klient odpovídá za správnost, pravdivost a úplnost vyplněných či jinak sdělených skutkových údajů a nese veškerá rizika spojená s tím, jaké údaje Advokátovi poskytl.

- 2.5. Advokát je oprávněn používat technické prostředky ochraňující před automatizovaným vyplňováním poptávkového formuláře.

Díl C

III. Informační povinnost vůči spotřebiteli

- 3.1. Advokát tímto informuje klienta (zejm. spotřebitele) a klient učiněním poptávky potvrzuje, že byl a je v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy o PP jasně a srozumitelně informován o níže uvedeném:

- a. o totožnosti Advokáta, kterým je Mgr. Lukáš Mádr, se sídlem Skladová 649/26, 326 00 Plzeň, č. ev. ČAK 15432, IČO 02479494, kdy telefonní číslo na Advokáta je 606632637, a adresa pro doručování elektronické pošty v souvislosti s provozem Portálu (e-mail) je infoprevody@gmail.com (případně jiná adresa sdělená klientovi v rámci následné komunikace);
- b. označení služby a popis jejich hlavních vlastností, přičemž tyto informace jsou uvedeny na Webových stránkách u jednotlivých variant Portálem nabízených právních služeb a dále v těchto VOP (zejm čl. VIII a IX);
- c. o ceně služby, případně způsobu jejího výpočtu včetně všech daní, poplatků a jiných obdobných plnění, přičemž tyto informace jsou uvedeny v těchto VOP (zejm. čl. IX);
- d. o způsobu platby a způsobu dodání nebo plnění, přičemž tyto informace jsou uvedeny na Webových stránkách a dále v těchto VOP, zejm. čl. VIII a IX;
- e. o nákladech na dodání zboží či služby, přičemž veškeré tyto náklady jsou obsaženy v ceně služby (odměně za právní službu);
- f. o údajích o právech vznikajících z vadného plnění, jakož i o právech ze záruky a další podmínky pro uplatňování těchto práv, přičemž tyto informace jsou uvedeny v těchto VOP, zejm. v čl. V;
- g. údaje o funkčnosti digitálního obsahu, včetně technických ochranných opatření, jakož i údaje o součinnosti digitálního obsahu s hardwarem a softwarem, přičemž:
 - komunikace mezi advokátem a klientem provozovaná elektronicky bude probíhat prostřednictvím e-mailové komunikace. Klient je pro takové účely povinen mít zřízen e-mailový účet a mít k dispozici příslušené oprávnění (licence) k jeho provozu, přičemž dále platí ujednání v ust. 2.3. těchto VOP;
 - Zaslané dokumenty ze strany Advokáta budou buď ve formátu pdf., nebo ve formátu word (.doc). Klient je povinen (a zasláním poptávkového formuláře potvrzuje), že disponuje příslušným hardwarovým a softwarovým vybavením (vč. potřebných licencí), aby mohl s dokumenty v těchto formátech pracovat a dále nakládat ve smyslu předmětné právní služby;

- Další ustanovení o ochraně informací (a zejm. osobních údajů) v rámci této elektronické komunikace jsou uvedeny v části týkající se GDPR v VII. těchto VOP.
- h. o nákladech na prostředky komunikace na dálku, přičemž užíváním prostředků komunikace na dálku (zejména používáním Webových stránek) nevznikají spotřebiteli žádné další závazky vůči Advokátovi. Klientovi vznikají pouze náklady za obvyklé služby využívané při této komunikaci placené přímo klientem třetím osobám – jednotlivým poskytovatelům těchto služeb (zejm. náklady na elektrickou energii, platby poskytovatelům internetového připojení, platby mobilním operátorům) ;
- i. o povinnosti klienta zaplatit zálohu nebo obdobnou platbu, přičemž tyto informace jsou uvedeny v ust. 2.2. a IX. těchto VOP;
- j. o možnosti, podmínkách, lhůtách a postupech odstoupit od smlouvy o PP, přičemž tyto informace jsou uvedeny v těchto VOP zejm. čl. IV a VI;
- k. o tom, že v případě odstoupení klienta (tedy i spotřebitele) od smlouvy o PP, je klient povinen uhradit poměrnou část ceny právní služby;
- l. o tom, že spotřebitel nemůže odstoupit od smlouvy o PP dle čl. IV těchto VOP, splnil-li Advokát závazek poskytnout právní službu (nebo byla-li služba splněna dodáním digitálního obsahu) před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy (§ 1823 NOZ, § 1837 písm. a) a l) NOZ, § 1820 odst. 1 písm. i) NOZ). Klient (tedy i spotřebitel) je však dle ZoADV oprávněn smlouvu o PP vypovědět kdykoliv (i bez udání důvodu), tedy i ve výše uvedeném případě. Klient však je povinen i v takovém případě uhradit Advokátovi poměrnou část odměny (ceny služby) dle Advokátem dosud vykonaných částí právní služby.
- m. o tom, že klient je oprávněn zaslat Advokátovi stížnosti jakoukoliv formou a v jakékoliv věci a Advokát se jimi bude zabývat a v případě, že stížnost je oprávněná, učiní příslušná opatření k nápravě; Klient je dále oprávněn obrátit se se stížností na orgán dohledu nebo státního dozoru, kterým je Česká advokátní komora (www.cak.cz), která byla Ministerstvem průmyslu a obchodu České republiky pověřena mimosoudním řešením spotřebitelských sporů pro oblast případných sporů mezi Advokátem a spotřebitelem ze smluv o poskytování právních služeb; v případě, že strany nedohodnou na smírném vyřešení jejich sporů, může se kterákoli z nich obrátit na příslušný soud.;
- n. o tom, že smluvní dokumentace (vč. jednotlivých částí kontraktačního procesu) bude u Advokáta uložena, přičemž na žádost spotřebitele k ní Advokát umožní přístup;
- o. o tom, že Smlouva o PP lze uzavřít v Českém jazyce, přičemž Advokát je oprávněn připustit, aby Smlouva o PP byla uzavřena (či některá část smluvní dokumentace byla) v cizím jazyce; v takovém případě není ani jedna ze stran oprávněna dovolávat se neznalosti užitého cizího jazyka či jeho části. Spotřebitel není za žádných okolností oprávněn dovolávat se neznalosti Českého jazyka či jakékoli jeho části (zejména z důvodu, že Webové stránky

jsou v Českém jazyce a určitá část smluvní či předmluvní dokumentace je téměř vždy v Českém jazyce);

- p. o jednotlivých technických krocích vedoucích k uzavření smlouvy, přičemž tyto informace jsou uvedeny v čl. II těchto VOP;
- q. o tom, že v případě zjištění chyb vzniklých při zadávání dat před uzavřením Smlouvy o PP klientem je možné tyto opravit, a to ve formě bezodkladného sdělení Advokátovi písemnou formou, nejpozději však před vyhotovením finální verze smluvní dokumentace (jako výsledku právní služby) Advokátem;
- r. o tom, že pro Advokáta je závazný tzv. etický kodex (Usnesení představenstva České advokátní komory č. 1/1997 Věstníku ze dne 31.10.1996), kterým se stanoví pravidla profesionální etiky a pravidla soutěže advokátů České republiky, v platném znění;
- s. o tom, že spotřebitel je oprávněn si v textové podobě tzv. stáhnout z Webových stránek i znění těchto VOP.

3.2. Veškeré informace (zejména shora uvedené informace pro spotřebitele), které jsou uvedeny v těchto VOP, jsou k dispozici také sídle Advokáta na adrese Skladová 649/26, 326 00 Plzeň.

3.3. V případě, že z jakéhokoliv důvodu (omylu apod.) se ujednání těchto VOP odchylují od zákonných kogentních ustanovení na ochranu spotřebitele, pak se k nim nepřihlíží. To platí i v případě, že se klient – spotřebitel vzdá zvláštního práva, které mu zákon poskytuje.

IV. Odstoupení spotřebitele od smlouvy o PP bez uvedení důvodů

Ustanovení tohoto čl. IV těchto VOP se užijí (jsou platné) pouze v případě, kdy smlouva o PP je uzavřena se spotřebitelem.

4.1. Právo odstoupit od smlouvy

4.1.1. Spotřebitel má právo odstoupit od smlouvy o PP bez udání důvodu ve lhůtě 14 dnů, přičemž tato lhůta běží ode dne uzavření smlouvy o PP (doručením potvrzení nabídky Advokátovi dle ust. 2.2. písm c. těchto VOP).

4.1.2. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno u Advokáta písemně formou jednostranného právního jednání (například dopisem zaslaným prostřednictvím provozovatele poštovních služeb). Odstoupení může být učiněno i e-mailovou formou na adresu infoprevody@gmail.com, přičemž postačuje prostý e-mail bez elektronického podpisu. Spotřebitel je oprávněn použít k odstoupení přiložený vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy (není to však povinností spotřebitele) umístěný na Webových stránkách v sekci „ke stažení“. V případě odstoupení od smlouvy prostřednictvím tohoto formuláře, je spotřebitel oprávněn doručit jej vyplněný a podepsaný buď v listinné podobě (poštou, osobně atd.), případně jako přiložený scan k e-mailu. Využije-li spotřebitel možnosti odstoupení prostřednictvím tohoto vzorového

formuláře nebo prostřednictvím prostého e-mailu, zašle Advokát spotřebiteli bez zbytečného odkladu potvrzení o přijetí tohoto oznámení o odstoupení od smlouvy.

- 4.1.3. Aby byla dodržena lhůta pro odstoupení od smlouvy o PP dle tohoto čl. IV. VOP, postačuje odeslat odstoupení od smlouvy o PP před uplynutím příslušné lhůty.

4.2. Důsledky odstoupení od smlouvy

- 4.2.1. Pokud spotřebitel oprávněně odstoupí od smlouvy dle tohoto čl. IV VOP, vrátí Advokát spotřebiteli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení spotřebitele o odstoupení od smlouvy, všechny platby, které od spotřebitele Advokát obdržel, s výjimkou poměrné části odměny za dosud vykonané části právní služby. Pro vrácení plateb bude použit bankovní účet, ze kterého byla zálohová platba od spotřebitele uhrazena na bankovní účet Advokáta.

Díl D

V. Odpovědnost za vady právní služby, odpovědnost za škodu způsobenou Advokátem klientovi, uplatnění práv z odpovědnosti za vady (reklamace)

5.1. Vady právní služby

- 5.1.1. Advokát je povinen dodat klientovi právní službu bez vad. Práva a povinnosti smluvních stran ohledně práv z vadného plnění se řídí příslušnými obecně závaznými předpisy (zejména ustanoveními § 1914 a násl. NOZ, a dotčenými ustanoveními Zákona o ochraně spotřebitele).
- 5.1.2. Je-li splněno vadně, má příjemce práva z vadného plnění. Vzhledem k tomu, že předmětem smlouvy o PP je dodání právní služby, není z logiky věci Advokátem poskytována záruka za jakost.

5.2. Práva z vady služby

- 5.2.1. Je-li právní služba vadná (např. obsahuje-li smluvní dokumentace zpracovaná Advokátem chyby či neúplnosti, za které Advokát odpovídá) je klient oprávněn požadovat opravu a je-li klientem spotřebitel, slevu z ceny (odměny) služby. Nelze-li vadu odstranit a nelze-li pro ni výsledek právní služby řádně užívat, může klient buď odstoupit od smlouvy o PP, anebo se domáhat přiměřené slevy z ceny (odměny) právní služby.
- 5.2.2. Právo z vadného plnění klientovi nenáleží, pokud klient vadu sám způsobil (např. poskytnutím nesprávných, neúplných či jinak chybných podkladů a skutkových informací).

5.3. Lhůty a způsob uplatňování práv z odpovědnosti za vady

5.3.1. Klient může právo z vadného plnění uplatnit u soudu, vytkl-li vadu Advokátovi bez zbytečného odkladu poté, kdy měl možnost výstup (výsledek) právní služby seznat a vadu zjistit, a to písemným oznámením - reklamací (možno i prostým e-mailem na adresu infoprevody@gmail.com) s označením vady nebo specifikací, jak se projevuje. Vadu lze vytknout do šesti měsíců o převzetí výstupu (výsledku) právní služby.

5.4. Vyřízení reklamace

5.4.1. Reklamace spotřebitele včetně odstranění vady musí být vyřízena bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne uplatnění reklamace, pokud se Advokát se spotřebitelem nedohodnou na delší lhůtě. Po uplynutí této lhůty se spotřebiteli přiznávají stejná práva, jako by se jednalo o podstatné porušení smlouvy.

5.5. Odpovědnost za škodu

5.5.1. Advokát v souladu s příslušnými ustanoveními ZoADV odpovídá klientovi za újmu, kterou mu způsobil v souvislosti s výkonem advokacie. Advokát odpovídá za újmu způsobenou klientovi i tehdy, byla-li újma způsobena v souvislosti s výkonem advokacie jeho zástupcem nebo jiným jeho zaměstnancem než zaměstnaným advokátem; odpovědnost těchto osob za újmu způsobenou zaměstnavateli podle zvláštních právních předpisů tím není dotčena.

5.5.2. Advokát se odpovědnosti za újmu zproští, prokáží-li, že újmě nemohlo být zabráněno ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat. V této souvislosti odesláním poptávkového formuláře Klient potvrzuje a souhlasí s tím, že:

- Klient je povinen i s ohledem na odpovědnost Advokáta za škodu sdělit Advokátovi správné, úplné a pravdivé údaje a skutkové informace. To se týká zejména informací o nemovitostech, kterých se daná právní služba týká. V této souvislosti je Klient zejména povinen sdělit Advokátovi správnou hodnotu nemovitosti (tedy u darovací smlouvy odhadovanou tržní cenu nemovitosti, u kupní smlouvy kupní cenu nemovitosti – vše dále také jen „hodnota nemovitosti“). Zejména klient nesmí uvést nižší hodnotu nemovitosti, než kterou nemovitost má. **Odpovědnost za škodu způsobenou Advokátem je výslovnou dohodou stran omezena na částku, kterou Klient Advokátovi sdělí** (tedy u kupní smlouvou kupní cenou nemovitosti, u darovací smlouvy odhadovanou hodnotou nemovitosti).

VI. Odstoupení od smlouvy o PP a výpověď smlouvy o PP

6.1. Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od smlouvy v případech stanovených zákonem a těmito VOP. Odstoupení od smlouvy je nutno učinit písemně, možno i prostým e-mailem bez elektronického podpisu, přičemž odstoupení je účinné od okamžiku, kdy je odstoupení Kupujícího od smlouvy doručeno Prodávajícímu (na adresu Provozovny, nebo prostým e-mailem na adresu infoprevody@gmail.com) – čímž není dotčeno ust. 4.1.3. VOP.

6.2. Klient je oprávněn smlouvu o PP vypovědět kdykoliv, a to i bez udání důvodu.

- 6.3. Advokát je oprávněn smlouvu o PP vypovědět v případech stanovených zákonem (zejm. ZoADV).
- 6.4. Dojde-li k ukončení smlouvy (zejm. odstoupením nebo výpovědí), je Klient povinen zaplatit Advokátovi poměrnou část odměny za dosud vykonané části právní služby.

VII. Ochrana osobních údajů, GDPR

- 7.1. Advokát je povinen postupovat při zpracování osobních údajů v souladu s platnými právními předpisy zejm. zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých údajů (dále jen „ZoOOÚ“) a Nařízením Evropského parlamentu a rady EU 2016/679 ze dne 27.4.2016 (dále jen „Nařízení EU“) a plnit veškeré povinnosti těmito předpisy uloženými. Tato část VII VOP tedy nepojednává o veškerých právech a povinnostech stanovených platnými právními předpisy, pouze podává informace a sdělení o některých postupech Advokáta v rámci zpracovávání osobních údajů subjektů údajů.

Informace a sdělení určené pro subjekty údajů

- 7.2. Správcem osobních údajů je Advokát (tedy Mgr. Lukáš Mádr, se sídlem Skladová 649/26, 326 00 Plzeň, č. ev. ČAK 15432, IČO 02479494 – pro účely tohoto čl. VII VOP dále také jen „Správce“).
- 7.3. Správce zpracovává údaje pro účely plnění povinností z právních jednání (tedy za účelem poskytnutí právní služby – zejm. zpracování požadované smluvní dokumentace) a pro účely plnění zákonných povinností.
- 7.3.1. Správce jako advokát poskytuje právní služby. Právními jednáními, v rámci kterých jsou zpracovávány osobní údaje subjektů údajů, jsou tedy zejm. smlouvy o PP.

- 7.4. Příjemci osobních údajů mohou být:

7.4.1. Správce a jeho případní spolupracovníci

V rámci poskytování služeb Správcem jsou tedy osobní údaje zpřístupněny Správci a jeho případným zaměstnancům či spolupracovníkům spolupracujícím se správcem na jiném smluvním základě (např. zastoupením jiným advokátem apod.).

7.4.2. orgány veřejné moci

zejm., katastrální úřad apod.

7.4.3. někteří smluvní partneři, a to:

- převodce a nabyvatel nemovitostí v případě smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem (kupní smlouva, darovací smlouva apod.),
- nájemce a pronajímatel (propachtovatel a pachtýř) v případě smluv nájemních a pachtovních,
- jiné smluvní strany dle daného smluvního typu (např. oprávněný a povinný ze smluv o zřízení služebnosti, smluvní strany zástavní smlouvy apod.)

V těchto případech jsou však osobní údaje Správcem zpřístupněny až ve fázi vyjednávání o daných smlouvách (neboť z logiky věci smlouva může být uzavřena jen se specifikací jejích účastníků – smluvních stran).

7.4.4. *jiné subjekty dotčené činností Správce*

zejm. úvěrující banka, která poskytuje kupujícímu nemovitostí úvěr za účelem zaplacení kupní ceny nemovitostí, finanční poradce kupujícího.

7.4.5. *jiné osoby*

jiné osoby, kterým je nutné předat osobní údaje pro účely plnění svých smluvních či zákonných povinností.

Příjemcům dle výše uvedených ustanovení mohou být osobní údaje poskytnuty pouze v důvodných případech za podmínek stanovených platnými právními předpisy a pouze v nezbytném rozsahu pro účely plnění povinností ze smlouvy o PP nebo ze zákona.

7.5. Osobní údaje mohou být zpracovávány nezbytně nutnou dobu. Nezbytně nutnou dobu není možno v rámci této části VOP explicitně vyjádřit. Správce však stanovil tato kritéria pro stanovení této doby následovně:

Za nezbytně nutnou dobu se pro účely této směrnice považuje doba:

7.5.1. po kterou trvají práva a povinnosti ze smluvního vztahu v rámci kterého jsou osobní údaje zpracovávány,
a/nebo:

7.5.2. po kterou jsou Správce a/nebo jiní příjemci osobních údajů povinni a/nebo oprávněni ze zákona uchovávat dokumenty, v nichž jsou osobní údaje obsaženy (např. doba archivace dle zákona o účetnictví, zákona o advokacii apod.),
a/nebo:

7.5.3. po kterou dosud neuplynuly promlčecí a prekluzivní lhůty práv plynoucích z právních jednání, v rámci kterých jsou osobní údaje zpracovávány,

podle toho, která z výše uvedených dob uplyne později.

Shora specifikovanou dobu je možno v odůvodněných případech prodloužit (např. v případě probíhajícího/hrozícího soudního sporu za účelem zachování důkazních materiálů apod.).

7.6. Subjekt údajů má právo požadovat po Správci přístup k osobním údajům týkajícím se subjektu údajů, jejich opravu nebo výmaz, popřípadě omezení zpracování, jakož i právo vznést námitku proti zpracování, to však pouze za podmínek a z důvodů stanovených platnými právními předpisy. Právo subjekt údajů uplatňuje písemně u Správce (zasláním doporučeného dopisu na adresu sídla Správce).

7.7. Subjekt údajů má v případech stanovených platnými právními předpisy právo získat osobní údaje, které se ho týkají, jež poskytl Správci, ve strukturovaném, běžně používaném a strojově čitelném formátu, a právo předat tyto údaje jinému Správci, aniž by tomu Správce, kterému byly osobní údaje poskytnuty, bránil.

7.8. Subjekt údajů má v případech stanovených platnými právními předpisy právo podat stížnost u dozorového úřadu, kterým je v České republice Úřad pro ochranu osobních údajů, Pplk. Sochora 27, 170 00 Praha 7.

7.9. Jak vyplývá z výše uvedeného, poskytnutí osobních údajů je v některých případech zákonným požadavkem (např. povinnost uvést specifikaci účastníků daného smluvního vztahu na návrh na vklad práva do katastru nemovitostí), v některých případech požadavkem smluvním (viz. např. 7.4.3.-7.4.5. výše) nebo požadavkem, který je nutné uvést do smlouvy (podstatnou náležitostí smlouvy je specifikace smluvních stran). Uvedené osobní údaje musí subjekt údajů poskytnout, jinak by nebylo možné splnit smluvní či zákonné povinnosti (např. není možné uzavřít smlouvu bez poskytnutí osobních údajů pro účely označení smluvních stran ve smlouvě).

Obecné zásady pro nakládání s osobními údaji a zajištění jejich bezpečnosti Správcem

7.10. Správce postupuje při zpracování osobních údajů v souladu s platnými právními předpisy.

7.11. Dokumentace či jiné materiály, která obsahuje osobní údaje subjektů údajů (dále jen „Dokumentace“), je zpřístupněna pouze nezbytnému okruhu osob (viz ust. 7.4. VOP) – dále jen „oprávněné osoby“.

7.12. Správce je povinen při nakládání s Dokumentací postupovat tak, aby k ní neměly přístup třetí osoby, tedy zejména:

7.12.1. Pokud s Dokumentací v listinné podobě není právě pracováno, musí být uložena v zamykatelné skříni v sídle Správce či v jeho provozovně. Na přechodnou dobu může být umístěna i v kanceláři Správce v sídle (či provozovně), je však nutno učinit přiměřené opatření na ochranu Dokumentace (např. při opuštění kanceláře tuto uzamknout apod.). Po skončení pracovní doby a opuštění sídla (či provozovny) je nutno budovu uzamknout.

7.12.2. Dokumentace v elektronické podobě nesmí být umístěna na veřejně dostupných cloudech. S digitálními nosiči Dokumentací musí být nakládáno obdobným způsobem jako s Dokumentací v listinné podobě dle ust. 7.12.1. Počítače, v nichž jsou umístěny adresáře s Dokumentací nesmí být veřejně přístupné, resp. přístup k nim mohou mít pouze oprávněné osoby. V jiných případech pouze tehdy, je-li přístup k Dokumentaci chráněn heslem či obdobným způsobem.

7.13. Dokumentace musí být mezi oprávněnými osobami předávána bezpečným způsobem, a to zejm.:

7.13.1. V případě Dokumentace v elektronické podobě e-mailem, který je chráněn heslem,

7.13.2. V případě Dokumentace v listinné podobě buď napřímo (do vlastních rukou adresáta), případně držitelem poštovní licence či jiným přepravním (zasílatelem), který má smluvní povinnost předmětnou zásilku doručit adresátu.

VIII. Místo a způsob plnění/dodání služby, obsah a rozsah služby

8.1. Místo a způsob plnění/ dodání právní služby závisí na druhu sjednané právní služby, přičemž kromě těchto VOP, jsou tyto skutečnosti specifikovány i na Webových stránkách, zejména v poptávkovém formuláři jako části kontraktačního procesu. S ohledem na zaměření Portálu jsou dle volby klienta uvedené v poptávkovém formuláři na Webových stránkách tyto možnosti způsobu dodání/plnění služby:

	Zjednodušené označení varianty	Popis zvolené varianty, který odpovídá popisu na webových stránkách, avšak je podrobnější a více rozveden:
A	Nechci mít žádné starosti	Veškeré dokumenty budou ze strany Advokáta fyzicky vyhotoveny v potřebném počtu a podpisy se realizují v sídle Advokáta. Advokát formou prohlášení o pravosti podpisu zajistí i ověření podpisů na smluvní dokumentaci, u které to bude z hlediska zákona a požadavků event. úvěrující banky nutné (ověření takových podpisů je v ceně služby – ust. 9.3. tím není dotčeno) Advokát zajistí i podání přísl. dokumentů na katastrální úřad. Je-li to mezi stranami sjednáno, Advokát bude zastupovat účastníky daného smluvního vztahu ve vkladovém řízení u katastrálního úřadu.
B	Chci mít minimum starostí, ale nechci podepisovat v Plzni	Veškeré dokumenty budou ze strany Advokáta fyzicky vyhotoveny v potřebném počtu a budou Klientovi zaslány poštou s přehledným a jednoduchým manuálem postupu. Realizaci podpisů na předmětné dokumentaci zajistí Klient sám a zajistí i doručení dotčené dokumentace k příslušnému katastrálnímu úřadu.
C	Chci mít minimum starostí, ale zároveň co nejrychlejší variantu	Veškeré dokumenty budou ze strany Advokáta zaslány Klientovi e-mailem s přehledným a jednoduchým manuálem postupu. Klient zajistí vytištění předmětné dokumentace. Realizaci podpisů na předmětné dokumentaci zajistí Klient sám a zajistí i doručení dotčené dokumentace k příslušnému katastrálnímu úřadu.

8.2. Klient se s Advokátem může dohodnout na jiném způsobu dodání služby.

8.3. Event. jiné typy právních služeb budou dodány způsobem dle dohody stran.

8.4. Obsah a rozsah služby je specifikován v konkrétní smlouvě o PP (zejm. jejích kontraktačních částech) a na Webových stránkách, zejm. v sekci „služby“ a v poptávkovém formuláři a dále v těchto VOP, zejm. v ust. 9.3. níže.

IX. Cena služby a způsob placení,

Cena služby

9.1. Základní povinností Klienta z uzavřené smlouvy o PP je zaplacení ceny služby (odměny).

9.2. Advokát prezentuje cenu některých služeb (tedy zejm. převod vlastnického práva k nemovitosti) přímo na Webových stránkách a to v základních cenících uvedených

v sekci „ke stažení“ a dále v rámci poptávkového formuláře. Klient je tímto způsobem prostřednictvím Portálu informován o předpokládané ceně právní služby – to však pro obvykle přepokládaný (standartní) právní případ a dle údajů zadaných klientem a konečná cena právní služby je advokátem potvrzena v rámci další komunikace ještě před uzavřením smlouvy o PP (s výjimkou posledního odstavce tohoto ust. 9.2. VOP).

V této souvislosti může být nabízená cena právní služby navýšena zejm. v případech:

- Nutnosti řešit nějaké právní vady nemovitostí,
- Zájem o poskytnutí navazující služby (např. požadavek na vyhotovení nájemní smlouvy, zřízení zástavního práva, věcného břemene atp.),
- V případech „neobvyklosti“ právního případu dle ust. 9.3. níže

Budou-li zjištěné nějaké důvody k navýšení ceny za právní službu (tedy zejm. důvody uvedené v tomto ust. 9.2. a 9.3. těchto VOP) až po uzavření smlouvy o PP, Advokát tuto skutečnost bezodkladně sdělí Klientovi a nabídne řešení včetně event. úpravy ceny právní služby. Nedojde-li mezi stranami k dohodě, jsou obě smluvní strany oprávněny od smlouvy o PP odstoupit.

9.3. Portálem nabízená právní služba za Portálem předpokládanou cenu vychází z předpokladu, že se jedná o obvyklý (standartní) převod nemovitostí, tzn. zejména:

- Bude obvyklý počet účastníků smluvních stran (čímž je myšlen případ do pěti účastníků na straně nabyvatele a do pěti účastníků na straně převodce).
- Bude obvyklý počet vyhotovení dokumentace. Každý účastník zejm. obdrží jedno vyhotovení smlouvy (bude-li fyzické vyhotovování smluvní dokumentace sjednáno – viz 8.2. A a B VOP), jedno vyhotovení předávacího protokolu apod.;
- Bude-li Advokát ověřovat podpisy (tedy bude-li sjednaná služba 8.2.A VOP) budou ověřeny v případě kupní smlouvy 2x (pro katastrální úřad a pro event. potřeby úvěřující banky), u darovací smlouvy 1x, u zástavní smlouvy s úvěřující bankou 2x, jiné smlouvy nikoliv.
- Na Portále v části specifikace rozsahu právní služby je myšleno pojmy:
 - *Zpracování smluvní dokumentace:* u úplatného převodu vlastnického práva zpracování kupní smlouvy, v případě zájmu o úschovu kupní ceny zpracování smlouvy o vázaném účtu. U Bezúplatného převodu vlastnického práva zpracování darovací smlouvy. V případě sjednání zpracování jiného smluvního typu zpracování takové smlouvy. Advokát nezpracovává a nekontroluje zejm. zástavní smlouvu s úvěřující bankou.
 - *Potřebné konzultace s advokátem:* se rozumí konzultace činěné čistě pro účely sjednané právní služby (tedy konzultace za účelem vyhotovení objednané smluvní dokumentace, jejího podepsání a doručení k přísl. katastrálnímu úřadu a provedení vkladu katastrálním úřadem). Tzn., že tyto konzultace v ceně právní služby nezahrnují např. konzultace úvěřových podmínek kupujícího vyjednáváných s event. úvěřující bankou, řešení právních závad apod.
 - *Zpracováním eventuálních připomínek stran v obvyklém rozsahu:* se rozumí zpracování připomínek k Advokátem navrhované smluvní dokumentaci v rozsahu stráveného času Advokátem těmito připomínkami do jedné hodiny času. Rozsáhlejší připomínky budou účtovány hodinovou sazbou 1000,- Kč/hod.

- 9.4. Cena jiné právní služby, která není uvedena na Portále, bude jasným a srozumitelným způsobem sdělena Advokátem klientovi před uzavřením smlouvy o PP, Event. dle výslovné dohody stran později.
- 9.5. V ceně právní služby nejsou služby činěné v souvislosti s úvěrem kupujícího, zejm. kontrola úvěrové a zástavní smlouvy úvěrující banky, zpracovávání návrhu na vklad zástavního práva do KN apod. Advokát v ceně právní služby (a v případě služby 8.2. A VOP) pouze ověří podpisy na dvou vyhotoveních zástavní smlouvy (a v rámci konzultace může obecně vysvětlit tyto právní instituty a souvislost s uzavíranou smluvní dokumentací).
- 9.6. Advokát je neplátce DPH – sjednaná cena je tedy konečná a Klient neplatí jiné daně v souvislosti s právní službou (event. daňové povinnosti Klienta tím nejsou dotčeny).
- 9.7. V ceně právní služby nejsou zahrnuty správní poplatky, zejm. správní poplatek za podání návrhu na vklad práv do KN.
- 9.8. V případech, kdy smluvní dokumentaci nevyhotovuje fyzicky Advokát, nese náklady s tím spojené (tedy náklady na tisk a na papír) Klient. V případech, kdy neověřuje podpisy na smluvní dokumentaci přímo advokát, (zejm. případy dle 8.2. B a C) nese náklady na ověření podpisů Klient. Doručuje-li smluvní dokumentaci katastrálnímu úřadu klient (viz 8.2. B a C VOP), nese náklady s tím spojené klient (zejm. poštovné).

Způsob placení

- 9.9. Na základě potvrzené nabídky ze strany klienta dle ust. 2.2. písm. c. těchto VOP Advokát vystaví zálohovou fakturu na polovinu sjednané odměny a zašle ji e-mailovou formou klientovi. Zálohová faktura je splatná ve lhůtě 7 dní od jejího doručení do e-mailové schránky klienta.
- 9.10. Konečná faktura, kterou bude fakturován zbytek sjednané odměny, bude Advokátem vystavena a zaslána e-mailem:
- V případě varianty 8.2. A těchto VOP bude faktura vystavena nejdříve v den podání návrhu na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu;
 - V případě varianty 8.2. B těchto VOP bude faktura vystavena nejdříve v den odeslání smluvní dokumentace poštou;
 - V případě varianty 8.2. C těchto VOP bude faktura vystavena nejdříve v den odeslání smluvní dokumentace e-mailem;
 - V případě jiných služeb bude faktura vystavena nejdříve v den vyhotovení předmětné dokumentace, event. v jiný den dle dohody stran.
- 9.11. Veškerá fakturace vůči klientovi bude ve lhůtě splatnosti 7 dní od doručení faktury klientovi e-mailem. Odměna je považována za zaplacenou jejím připsáním na bankovní účet Advokáta uvedeným na faktuře.

X. Dodací lhůty

- 10.1. Advokát se vynasnaží poskytovat jednotlivé části právních služeb co nejrychleji ve lhůtách přiměřených povaze daného právního úkonu. Návrh smluvní dokumentace bude Advokátem zaslán u obvyklých případů zpravidla do tří pracovních dnů od připsání

zálohové platby na bankovní účet Advokáta. Tato lhůta může být prodloužena zejm. v případech:

- Neposkytování nutné a včasné součinnosti ze strany Klienta (zejm. opožděné, neúplné či nesprávné poskytování údajů nutných pro přípravu smluvní dokumentace,
- Nutnost řešení právních závad či zjištění jiných komplikací či neobvyklostí (viz např. 9.2. a 9.3. VOP),
- Objektivní či subjektivní překážky na straně Advokáta (nemoc, dovolená apod.).

10.2. Nezašle-li Advokát návrh smluvní dokumentace z důvodů na jeho straně ani do 14 dní od připsání zálohové platby na bankovní účet Advokáta nebo nebude-li Advokát po dobu delší než 10 dní nijak s Klientem nijak komunikovat, je Klient oprávněn od smlouvy o PP odstoupit. Advokát však neodpovídá a není povinen hradit Klientovi jakéko-li újmy či škody vzniklé Klientovi touto nečinností Advokáta.

10.3. Zjistí-li Advokát, že nebude schopen danou právní službu poskytnout (ať již z důvodů na straně Advokáta (např. nemoc, dovolená) nebo z jiných důvodů (viz např. příklady v ust. 10.1. VOP) oznámí tuto skutečnost klientovi a obě strany smlouvy o PP jsou oprávněny o smlouvy o PP odstoupit. Advokát ani Klient však není povinen druhé smluvní straně hradit jakoukoliv újmu či škodu vzniklou z tohoto důvodu (nerealizace právní služby). Klient platí pouze poměrnou část odměny za dosud vykonané části právní služby.

XII. Závěrečná ustanovení

12.1. Tyto všeobecné obchodní podmínky nabývají účinnosti dne 23.11.2020 a nahrazují původní všeobecné obchodní podmínky ze dne 1.11.2019.

12.2. Přílohou těchto VOP jsou základní upozornění pro klienta k některým smluvním typům a dále formulář pro odstoupení od spotřebitelské smlouvy uzavřené distančním způsobem.

12.3. Tyto VOP spotřebiteli umožňují jejich archivaci a reprodukci. Momentem učinění poptávky Klient potvrzuje, že je seznámen s obsahem VOP s souhlasí s tím, že tyto jsou nedílnou součástí smlouvy o PP.

Základní upozornění k darovací smlouvě a smlouvě o zřízení věcného břemene užívání bytu

- Obecně k dané smluvní dokumentaci je vhodné úvodem říci, že celý občanský zákoník (který obsahuje zákonnou úpravu předmětných smluvních typů), funguje na principu široké dispozitivnosti, což znamená, že **řada ustanovení ve smlouvě, lze sjednat odchylně od zákonného textu** (a od textu navrhovaného ve smlouvě), samozřejmě s určitými výjimkami (např. smlouvy mezi tzv. slabší a silnější smluvní stranou apod.)

Navrhovaná smluvní dokumentace vychází ze zákonného textu s tím, že kde to považujeme s ohledem na naše zkušenosti vhodné (nebo když to požaduje klient) je zakotvena odchylka od zákonného textu, či je zákonný text upřesněn, rozšířen apod.

Cílem tohoto upozornění je tedy sdělení, že zasláný text je jen návrh a pokud by kterékoliv ustanovení nevyhovovalo, kontaktujte nás, probereme možnosti a příslušné ustanovení v mezích zákonných možností upravíme, zejména:

- Předání nemovitostí je možné v jiných lhůtách, u některých typů nemovitostí není nutné ani účelné fyzické předání činit;
 - Je možné sjednat jiné možnosti pro odstoupení od smlouvy;
 - Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí může podat i dárce.
- Obdarovanému doporučujeme vždy maximálně prověřit event. právní vady nemovitosti. Přestože se jedná o darování nemovitosti, které se obecně jeví pro obdarovaného jako výhodné, je třeba si uvědomit, že vlastnictví nejen opravňuje, ale i zavazuje a s převodem nemovitosti mohou přejít určité povinnosti, dluhy apod. Minimálně doporučujeme vyhotovit si aktuální výpis z katastru nemovitostí, dále v mezích možností prověřit, zda není nemovitost pronajata apod. V případě darování jednotky kontaktovat osobu odpovědnou za správu domu (SVJ nebo správce) a vyžádat si potvrzení dle ust. § 1186 odst. 2 občanského zákoníku o neexistenci dluhů související se správou domu a pozemku přecházející na nabyvatele (obdarovaného).
 - Nyní jen obecné upozornění – darování je specifické tím, že za určitých okolností je možné dar tzv. odvolat. Občanský zákoník zakotvuje možnost dar odvolat pro nouzi (upadne-li dárce po darování do takové nouze, že nemá ani na nutnou výživu vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je podle zákona povinen, podrobněji viz ust. § 2068 a násl. o.z.) a odvolání daru pro nevděk (ublížil-li obdarovaný dárce úmyslně nebo z hrubé nedbalosti tak, že zjevně porušil dobré mravy či porušil zjevně dobré mravy vůči osobě dárce blízké, podrobněji viz ust. § 2072 a násl. o.z.).
 - Upozorňujeme, že bezúplatné nabytí nemovitosti je předmětem daně z příjmů dle zákona č. 586/1992 Sb.. (obdoba dříve zrušené darovací daně). Existují však poměrně široké možnosti osvobození od této daně. Konkrétní situaci posoudíme na základě písemného či e-mailového dotazu klienta. Upozorňujeme, že event. daňové povinnosti klienta neposuzujeme automaticky v rámci zpracovávání konkrétního převodu nemovitosti a požaduje-li klient posoudit jeho event. daňovou povinnost, je povinen vznést konkrétní písemný či e-mailový dotaz vůči Advokátovi.
 - Dále upozorňujeme, že stanete-li se vlastníkem nemovitosti (lhostejno jakým způsobem – darováním, koupí apod.) stáváte se poplatníkem daně z nemovitosti dle zákona č. 338/1992 Sb.
 - Co se týče věcného břemene užívání, zde jsou rovněž velmi široké možnosti odlišné úpravy (viz úvodní odrážka), např.:
 - Jsou možné různé varianty podílení se na nákladech souvisejících s užíváním nemovitostí (tedy např. kdo hradí jaké opravy a údržbu, kdo hradí energie apod.);
 - Věcné břemeno je možné sjednat i na jinou dobu, než je dožití dárce;
 - Věcné břemeno může být úplatné;
 - Lze sjednat, že nemovitosti bude spoluužívat obdarovaný;
 - Lze sjednat, že některé části nemovitosti bude užívat (spoluužívat) obdarovaný.

V případě jakýchkoliv dotazů či požadavků na změny nás kontaktujte.

Základní upozornění ke kupní smlouvě

- Obecně ke dané smluvní dokumentaci je vhodné úvodem říci, že celý občanský zákoník (který obsahuje zákonnou úpravu kupní smlouvy), funguje na principu široké dispozitivnosti, což znamená, že **řada ustanovení ve smlouvě, lze sjednat odchylně od zákonného textu** (a od textu navrhovaného ve smlouvě), samozřejmě s určitými výjimkami (např. smlouvy mezi tzv. slabší a silnější smluvní stranou apod.)

Navrhovaná smluvní dokumentace vychází ze zákonného textu s tím, že kde to považujeme s ohledem na naše zkušenosti vhodné (nebo když to požaduje klient) je zakotvena odchylka od zákonného textu, či je zákonný text upřesněn, rozšířen apod.

Cílem tohoto upozornění je tedy sdělení, že zasláný text je jen návrh a pokud by kterékoliv ustanovení nevyhovovalo, kontaktujte nás, probereme možnosti a příslušné ustanovení v mezích zákonných možností upravíme, zejména je možné:

- Systém úhrady kupní ceny a následné podání návrhu na vklad vlastnického práva k převáděným nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího (dále jen „návrh na vklad“) je možný sjednat různými způsoby. V zásadě je možné platit i (např. částečně) před podpisem kupní smlouvy, po jejím podpisu před či po podání návrhu na vklad, po provedení vkladu katastrálním úřadem. **Nejbezpečnější řešení však je využití úschovy kupní ceny nemovitostí.** Tento systém vychází z principu, že po podpisu kupní smlouvy je složena kupní cena do úschovy (event. její podstatná část), následně podá advokát (či přímo smluvní strany na základě potvrzení advokáta o složení kupní ceny do úschovy) návrh na vklad a peníze jsou vypláceny prodávajícímu až po provedení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího katastrálním úřadem s tím, že advokát z příslušného výpisu z katastru zkontroluje, zda nejsou nemovitosti zatíženy nějakou nepředpokládanou právní vadou. **Tento systém tedy minimalizuje rizika spojená s převodem jak z pohledu kupujícího (tedy rizika, že za zaplacenou kupní cenu nemovitosti skutečně obdrží nezatížené zjevnými právními vadami), tak prodávajícího (že za prodané nemovitosti kupní cenu skutečně obdrží).**
 - **Předání** nemovitostí je možné v jiných lhůtách, u některých typů nemovitostí není nutné ani účelné fyzické předání činit (např. některé pozemky); pokud se však rozhodnete pro předání ještě před provedením vkladu vlastnického práva přísl. katastrálním úřadem, doporučujeme nečinit do tohoto okamžiku raději žádné stavební úpravy či změny či jiné významnější investice. Předání není jen formálním úkonem, tento okamžik je významný i pro přechod nebezpečí škody na věci;
 - Doporučujeme, aby si smluvní strany za účelem předejití budoucích sporů vyjasnili **stupeň vybavenosti a vyklizenosti** nemovitosti (resp. vyjasnit si, které věci v nemovitosti zůstávají a které prodávající vyklidí). V některých případech může být totiž nějaké vybavení významnou majetkovou hodnotou, v jiných případech naopak věcí, které je nutné nákladně likvidovat. Na žádost zahrneme příslušné ujednání do smlouvy.
 - Možnosti **odstoupení od smlouvy** je rovněž možno upravit (např. výslovně stanovit, jaká porušení smlouvy jsou podstatného charakteru, pro která je možné od smlouvy odstoupit). Naše návrhy smluv jsou specifické tím, že oproti zákonnému textu vylučují možnost odstoupit v případě tzv. nepodstatného porušení smlouvy. Dle našich zkušeností taková možnost u tak významné transakce jako je koupě nemovitosti není vhodná, protože tato možnost může být snadným způsobem k šikaně zejm. ze strany kupujícího a účelovému rušení smlouvy i po dlouhé době od realizace obchodu. Samozřejmě je ale možné text upravit a ponechat čistě zákonný text. Také je nutno s odkazem na úvodní odstavec tohoto dokumentu upozornit, že omezení možnosti odstoupit od smlouvy může být v některých případech shledáno neplatným (např. při spotřebitelské smlouvě).
- Kupujícímu doporučujeme vždy **maximálně prověřit event. právní vady nemovitosti**. Minimálně doporučujeme vyhotovit si aktuální výpis z katastru nemovitostí, zda na příslušném listu vlastnictví nejsou zapsány nějaké právní vady (např. zástavní právo, exekuce, věcné břemeno apod.). Ne všechny právní vady jsou patrné v výpisu z KN – v mezích možností je tedy dobré prověřit, zda není nemovitost pronajata apod. a pokud ano, požadovat předložit příslušné smlouvy.
 - Koupě nemovitosti zatížené právními vadami je obecně rizikovější – záleží však na charakteru vady. Některé právní vady nejsou tak významné či jdou řešit relativně bezpečně v rámci převodu nemovitostí,

některé mají naopak rizika značná a jejich koupě nelze vůbec doporučit. Každý případ tedy je třeba řešit individuálně.

Poměrně častým případem je **koupě nemovitosti zatížené předchozí hypotékou prodávajícího** (na nemovitosti tedy vážne zástavní právo k zajištění úvěru prodávajícího z doby, kdy nemovitost kupoval). Pokud kupující financuje koupi rovněž z úvěru, v naprosté většině případů nedochází v těchto případech k převzetí dluhu kupujícím (tedy že by kupující pokračoval ve splácení původní hypotéky), ale k sjednání hypotéky nové (ať již se stejnou nebo jinou bankou) ze které jsou vyplaceny banky původního úvěru prodávajícího. Obecně se takové nemovitosti převádí velmi často, ale je třeba mít na paměti, že obecně je tento postup rizikovější. Je nutno v této souvislosti upozornit, že valná většina obvykle využívaných bank má systém takový, že požadují výplatu stávajícího zástavního práva mimo úschovu. Z toho důvodu jsou i naše návrhy smluv rovnou v tomto znění. Pokud by však kupující se svojí bankou vyjednal takový postup, že i tyto prostředky by byly složeny do úschovy a původní úvěr vyplacen až po provedení vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem ve prospěch kupujícího, lze tento postup doporučit.

- **Koupě nemovitosti s využitím úvěru úvěrující banky** je obvyklým a velmi častým způsobem financování kupní ceny. S ohledem na požadavky nejčastěji používaných úvěrujících bank v České republice bývá systém s ohledem na ochranu dotčené banky takový, že je nejprve podán návrh na vklad zástavního práva ke kupovaným nemovitostem (zajištění pohledávek banky z předmětné úvěrové smlouvy) a až následně banka vyplácí peněžní prostředky a je podáván návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího. To jinými slovy znamená, že zástavní smlouvu v takovém případě podepisuje i prodávající, protože v době jejího podpisu je ještě vlastníkem nemovitostí. Obecně se jedná o zcela obvyklý postup, nicméně větší opatrnost z pohledu prodávajícího je na místě, a to zejm. k těmto teoretickým rizikům:
 - Svojí nemovitostí prodávající v době podpisu zajišťuje dluh někoho jiného (kupujícího), ale ještě není kupní cena v úschově (či přímo u prodávajícího) a teoreticky může dojít k situaci (např. že kupující nesplní jiné podmínky čerpání úvěru), že se transakce nerealizuje, ale bude ručit bance za dluhy z úvěrové smlouvy kupujícího (např. sankce za nečerpání úvěru).
 - Systém úvěrové a zástavní smlouvy bank (opět hovoříme o většině obvyklých renomovaných bank působících v ČR) je dále takový, že po realizaci převodu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího dále není prodávající bankám z těchto smluv ničeho dlužen, resp. úvěr je dluh kupujícího a ručí v té době již jen svojí nemovitostí.

Nicméně záleží na textu smluv a s ohledem na výše uvedené doporučujeme alespoň:

- Zástavní smlouvu podepisovat zároveň se smlouvou kupní,
 - Jako poskytovatele úvěru využívat pouze renomované banky se sídlem v ČR,
 - Přečíst si smlouvy, které podepisujete (tedy i prodávající smlouvu zástavní),
 - V případě jakýchkoli nejasností či dotazů kontaktovat naši kancelář.
- V případě koupě jednotky kontaktujte osobu odpovědnou za správu domu (SVJ nebo správce) a vyžádejte si **potvrzení dle ust. § 1186 odst. 2 občanského zákoníku** o neexistenci dluhů související se správou domu a pozemku přecházející na nabyvatele (obdarovaného).
- Je nutné rovněž upozornit na zákon č. 406/200 Sb., o hospodaření energií, zejm. na jeho povinnosti v ust. § 7a, konkrétně povinnost opatřit si při prodeji budovy či jednotky **průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)**. V některých případech není nutné jej zpracovávat (např. za určitých podmínek u budov vystavěných před 1.1. 1947, či u některých staveb pro rodinnou rekreaci), kdy pokud si v daném případě nejste jisti svými povinnostmi, doporučujeme dotázat se naší kanceláře. Upozorňujeme, že event. povinnost opatřit si PENB neposuzujeme automaticky v rámci zpracovávání konkrétního převodu nemovitosti a požaduje-li klient posoudit tuto povinnost, je povinen vznést konkrétní písemný či e-mailový dotaz.
- Upozorňujeme, že úplatný převod (prodej) nemovitosti je předmětem **daně z příjmů** dle zákona č. 586/1992 Sb.. Existují však poměrně široké možnosti osvobození od této daně. Konkrétní situaci posoudíme na základě písemného či e-mailového dotazu klienta. Upozorňujeme, že event. daňové povinnosti klienta neposuzujeme automaticky v rámci zpracovávání konkrétního převodu nemovitosti a požaduje-li klient posoudit jeho event. daňovou povinnost, je povinen vznést konkrétní písemný či e-mailový dotaz.
- Dále upozorňujeme, že stanete-li se vlastníkem nemovitosti (lhostejno jakým způsobem – darováním, koupí apod.) stáváte se poplatníkem daně z nemovitosti dle zákona č. 338/1992 Sb.

V případě jakýchkoliv dotazů či požadavků na změny nás kontaktujte.

Vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy

(vyplňte tento formulář a pošlete jej zpět pouze v případě, že chcete odstoupit od smlouvy)

Oznámení o odstoupení od smlouvy

-

Adresát

(Mgr. Lukáš Mádr, advokát, se sídlem Skladová 649/26, 326 00 Plzeň, IČO 02479494, e-mail: infoprevody@gmail.com):

-

Oznamuji/oznamujeme(*), že tímto odstupuji/odstupujeme(*) od smlouvy o poskytování právních služeb:

- (*)Zajištění převodu vlastnického práva k těmto nemovitostem.....
- (*)Jinou právní službu, specifikovanou takto.....

-

Datum potvrzení nabídky na právní službu z Vaší strany:

-

Jméno a příjmení spotřebitele/spotřebitelů

-

Adresa spotřebitele/spotřebitelů

-

Podpis spotřebitele/spotřebitelů

(pouze pokud je tento formulář zasílán v listinné podobě)

-

Datum

(*) Nehodící se škrtněte nebo údaje doplňte.