

Proč jde o kupní smlouvu

V poslední době jsem se setkala s různými názory na problematiku prodeje štěňat, konkrétně na to, zda vůbec uzavírat kupní smlouvu a co má být jejím obsahem. Někteří chovatelé chtějí štěňátka jako živé tvory odlišit od nehmotných předmětů a proto dokument o prodeji štěňátka nazývají různě, např. "Dohoda o převzetí štěněte" a tak podobně.

Ať se nám to líbí, či nikoliv, v právním smyslu slova je štěňátko věc. A po pravdě řečeno, není až tak důležité, pod jaký "termín" je podřadíme, zásadní je, zda bude správně upraveno, jak se s ním má zacházet.

Vzhledem k tomu, že obsahem příslušné dohody, ať už ji nazveme jakkoliv, je převod vlastnického práva ke štěněti za úplatu, jde vlastně o smlouvu kupní; kupní smlouvou se prodávající zavazuje odevzdat předmět koupě do vlastnictví a kupující se zavazuje předmět koupě převzít a prodávajícímu zaplatit kupní cenu (§ 588 občanského zákoníku).

Aby kupní smlouva vznikla, musí se její účastníci (tzn. prodávající a kupující) dohodnout na předmětu koupě a na kupní ceně. Je pravdou, že v případě koupě štěněte smlouva nemusí být písemná, ale osobně jsem se nesetkala s případem, kdy by se štěňátko s průkazem původu prodávalo na základě kupní smlouvy uzavřené ústně.

Proč je vhodné do smlouvy kromě základních náležitostí (předmět a cena) zapracovat i ujednání další

I v případě, že do kupní smlouvy kromě označení smluvních stran, předmětu koupě a ceny nevtělíme žádné další údaje, je náš vztah právem regulován; např.

má-li štěně vady, o kterých prodávající (chovatel) ví, je povinen na ně při sjednávání smlouvy kupujícího upozornit, jde o tzv. vady zjevné,

chovatel šest týdnů odpovídá za to, že štěně nemá vady, zde se jedná o tzv. vady skryté, jichž si chovatel ani nemusí být vědom,

vyjde-li dodatečně najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, má kupující právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny; sleva musí odpovídat povaze a rozsahu vady,

v některých případech má kupující dokonce právo od smlouvy odstoupit, a to pokud ho prodávající ujistil, že štěňátko má určité vlastnosti, které si kupující vymínil anebo že nemá žádné vady a toto ujištění se ukáže nepravdivým,

zákon upravuje i tzv. nebezpečí škody na věci, které přechází na kupujícího současně s okamžikem nabytí vlastnictví, nedohodnou-li si strany něco jiného (to může být významné např. v případě dohody o splátkách, k tomu se ještě vrátíme).

Tak bychom mohli pokračovat dál a dál; to vše upravuje zákon (občanský zákoník). Proto je vždy vhodné se na řešení konkrétních záležitostí dohodnout a vtělit do smlouvy potřebnou specifikaci, vlastně si tak říkajíc ušít smlouvu na tělo. V takovém případě, pokud se přece jen

objeví nějaké problémy (a vždy si všichni přejeme, aby se tak nestalo), naše smlouva nám poskytne návod, jak budeme postupovat.

## **Co v kupní smlouvě chybět nesmí**

### **V kupní smlouvě uvedeme vždy**

- a) označení smluvních stran,
- b) specifikaci předmětu koupě,
- c) dohodu o výši ceny,
- d) datum uzavření smlouvy a
- e) vlastnoruční podpisy smluvních stran.

### **Smluvní strany**

Smluvními stranami v případě prodeje štěněte jsou chovatel a budoucí majitel; pro jejich identifikaci stačí uvedení adres trvalého bydliště. Je však výhodné uvést zde i údaje další (např. telefon, e-mail, bankovní spojení), neboť tak máme pro budoucí potřebu vše uvedeno v jednom dokumentu.

### **Předmět koupě**

Předmět koupě doporučuji specifikovat podrobně, v každém případě do smlouvy patří plemeno, název chovatelské stanice, jméno štěněte, pohlaví, jméno otce a matky, datum vrhu a tetovací číslo.

Je vhodné uvést i váhu štěněte při odběru, tento údaj se může ukázat důležitým např. při převodu štěněte na jiné krmivo.

### **Kupní cena**

K dohodě o kupní ceně dojde, pokud kupující akceptuje cenu navrženou chovatelem. Rozhodně je nezbytné tuto částku v kupní smlouvě vyčíslit, jde o doklad, který se může v budoucnu ukázat významným pro obě smluvní strany.

Cena štěnat ze stejného vrhu může být rozdílná a nemusí jít pouze o případ drobných vad nebo odchylek od standardu. Za určitých okolností může mít jinou cenu pejsek a jinou fenka, záleží i na poptávce. K rozdílu může dojít i v závislosti na věku, v jakém je štěně prodáváno.

### **Datum uzavření kupní smlouvy**

Datum se vždy uvádí jako poslední údaj před podpisy smluvních stran, ty pak celou smlouvu uzavírají, neboť potvrzují pouze text uvedený nad nimi.

### **Podpisy účastníků smlouvy**

Jelikož podpisy jsou často nečitelné, je pravidlem, že u podpisu je současně jméno vypsáno mechanickým prostředkem, popř. hůlkovým písmem. V zájmu právní jistoty je zvykem, že

obě smluvní strany připojí svou parafu na všechny strany smlouvy. Že si každá smluvní strana ponechá jedno vyhotovení smlouvy s originálními podpisy, jistě netřeba dodávat.

### **Co je nanejvýš vhodné do kupní smlouvy zapracovat**

Především je žádoucí, aby chovatel předem uvedl, jaké odchylky považuje za drobné nedostatky a jakou slevu z ceny v takovém případě poskytuje (a to i tehdy, že jde o štěně bezvadné; není totiž vyloučeno, že se určitá drobná vada se projeví teprve později). V takovém případě je jistě vhodné, aby byla sleva poskytnuta i dodatečně.

Pokud jde o zdraví a kondici štěněte, je třeba si uvědomit, že kupující (není-li veterinář) sotva může potvrdit, že štěně je zdravé atd. Proto je vhodné, aby tato ustanovení byla ve smlouvě koncipována jako "prohlášení chovatele". Kupující se tím vyhne eventuální námitce, že ve chvíli odběru bylo štěně zdravé, přece to sám podepsal. Není obvyklé, aby současně se štěnětem chovatel předával zdravotní posudek, ale existují chovatelé, pro které je to běžná záležitost.

Za korektní se považuje prohlášení chovatele, že kupujícímu nezatajil žádné dědičné vady a jeho závazek, že (a jakým způsobem) se s kupujícím vypořádá, projeví-li se takové vady teprve v budoucnu.

Informace o tom, kdy a jakým přípravkem bylo štěně odčerveno a kdy a jakou vakcínou očkováno, někteří chovatelé do smlouvy nezpracovávají s poukazem na to, že je vyčteme z očkovacího průkazu, avšak osobně považují za výhodné mít všechny zásadní údaje v jednom dokumentu.

Obdobné je to s údaji o krmení štěněte, tzn. jak bylo krmeno u chovatele (čím a jak často) a zda je vhodné převedení na krmivo jiné (a jaké), chovatel v tomto směru jistě rád poradí.

Řada chovatelů si do smlouvy zakotví své právo osobní návštěvy za účelem kontroly zdravého vývoje štěněte, což lze jen doporučit.

V případě, že kupující nemá v úmyslu zřízovat si vlastní chovatelskou stanici, mohou se případná štěňátka kupované fenky zapsat na jméno chovatelské stanice, z níž fenka pochází. Pokud se smluvní strany na tomto řešení dohodnou již při odběru štěněte, je vhodné to ve smlouvě uvést.

Problémy se mohou vyskytnout ve věci přechodu vlastnického práva ke štěňátku, a to především v případě, kdy dojde k dohodě o splátkách kupní ceny. V takovém případě je vhodné, pokud chovatel ve smlouvě uvede, že do úplného uhrazení kupní ceny zůstává majitelem štěňátka.

Pokud si chovatel ve smlouvě vymíní předkupní právo pro případ, že by se kupující v budoucnu rozhodl psa prodat, máme jistě co do činění s někým, komu opravdu péče o štěňátka leží na srdci, protože si chce ponechat oprávnění vždy rozhodnout, do jakých rukou se jím odchovaná štěňátka dostanou.

Chovatelé, kteří sledují úspěšnost svého chovu, chtějí být informováni o úspěších, která štěňátka z jejich stanic dosáhnou a kupující se jim musí k tomu zavázat.

Ještě před uzavřením smlouvy se mohou smluvní strany dohodnout, která ustanovení ve smlouvě považují za natolik závažná, že jejich porušení je důvodem k odstoupení od smlouvy. Jsem příznivcem tohoto řešení, neboť jde o určitý tlak na smluvní kázeň a vzhledem k tomu, že při příležitosti prodeje štěňátek se potkávají spíše lidé, kteří se neznají, není to jistě zbytečné.

Je poměrně rozšířenou praxí, že poté, co budoucí majitel závazně přislíbí, že si konkrétní štěňátko od chovatele odebere, převezme chovatel určitou částku jako zálohu na budoucí platbu. V takovém případě je v zájmu právní jistoty vhodné do potvrzení o převzetí této částky zapracovat, za jakých okolností a do kdy bude tato částka chovatelem vrácena, případně za jakých okolností se částka nevrací.

**Závěrem**

Ač to není na první pohled zřejmé, je v především zájmu chovatele věnovat přípravě a zpracování kupní smlouvy náležitou pozornost. Jak je uvedeno v předchozí pasáži, kupující bez ohledu na znění kupní smlouvy má, naplní-li se zákonné předpoklady, právo od smlouvy odstoupit a právo na slevu z ceny. Je proto vhodné, když si smluvní strany předem upřesní, jak budou, nastane-li v budoucnu nějaký problém, postupovat.

Chovatelé mají zájem, aby se jejich štěňátkům dobře vedlo a aby prosperovala. Proto současně se štěňátka předávají novým majitelům řadu informací, ať už v ústní či písemné podobě. Je otázkou, zdali si kupující opravdu všechno důležité zapamatuje, případně písemný text správně pochopí.

Pokud chovatel všechny zásadní skutečnosti přímo do smlouvy vtělí, kromě nezpochybnitelného dokladu o tom, že kupujícího se všemi těmito skutečnostmi seznámil, má jistotu, že si nový majitel potřebné informace přečte a v případě potřeby se zeptá na podrobnosti; málokdo podepíše dokument, aniž by se důkladně seznámil s jeho obsahem.

### **Jak uzavřít smlouvu o koupi štěněte v případě úhrady kupní ceny ve splátkách**

Na první pohled je zřejmé, že pro obě smluvní strany je výhodnější i jednodušší zaplatit za štěně ve chvíli jeho převzetí celou částku kupní ceny najednou. Ve většině případů jistě i platba ve splátkách proběhne bez jakýchkoli problémů, avšak nedoporučujeme se na to spoléhat.

Problémů se může vyskytnout opravdu nepočítaně a popravdě řečeno, v nevýhodě je v tomto případě především chovatel, zejména pokud (a to bývá pravidlem) se smluvní strany navzájem neznají.

Ochranou chovatele je především výhrada vlastnictví, která spočívá v tom, že vlastnické právo na kupujícího nepřejde dříve, než bude uhrazena celá dohodnutá kupní cena. Ale i tak je třeba, aby jeho práva nebyla porušena nesolidním či nedbalým jednáním kupujícího. K tomu má sloužit

a) možnost při prodlení s úhradou splátek požadovat vrácení štěněte, přičemž kupujícím již uhrazená část kupní ceny se nevrací (je určena k pokrytí nákladů, které chovateli vzniknou tím, že musí hledat nového kupujícího a než k tomu dojde, o štěně se opět starat včetně veterinární péče),

- b) smluvní pokuta hrazená za každý den prodlení s placením a
- c) odpovědnost za škodu vzniklou chovateli, pokud kupující nebude o štěně, jež je dosud v majetku chovatele, řádně pečovat.

### K záloze na koupi štěněte

Všichni víme, že záloha na koupi štěněte je záležitost poměrně rozšířená a z hlediska chovatele je to pochopitelné: zájemce skládá určitou finanční částku, aby chovatel měl (relativní) jistotu, že si skutečně koupí štěňátko, které si vybral. Pokud vše proběhne hladce, tedy pokud dojde k uzavření kupní smlouvy, chovatel částku, kterou obdržel jako zálohu na štěně, od celkové kupní ceny odečte. Někdy ovšem k uzavření kupní smlouvy a převzetí štěněte nedojde a mohou k tomu vést různé důvody na obou stranách; pak se zpravidla v určitých, předem přesně vymezených, případech tato částka nevrací, takže jde vlastně o druh kauce.

Důvod je prostý: chovatel vynaloží nemalé náklady na inzerci a má určitý počet zájemců. S některými z nich se dohodne o prodeji štěňátek a ostatní musí odmítnout. Když přijde doba odchodu štěňátek do nových domovů, je pro chovatele velmi nemilé, nedodrží-li zájemci slovo. Chovateli vznikají další náklady: hledá nové zájemce a než je najde, musí štěňata živit a hradit jejich veterinární péči. V takovém případě je jen spravedlivé, když na tyto trable původní zájemce přispěje. Pokud ovšem důvodem nepřevzetí vybraného štěňátka jsou skutečnosti jiné, odchylka od standardu, ale může jít i o nemoc štěněte, apod., pak je jistě na místě vrácení zálohy, neboť důvodem není neserióznost zájemce.

Vystavení potvrzení o převzetí dohodnuté částky jako zálohy na koupi štěněte by mělo být samozřejmostí, protože i budoucí majitel potřebuje mít jistotu, že o své peníze nepřijde. Aby měl chovatel doklad o tom, že zájemce o štěně vzal na vědomí, v jakých případech mu záloha vrácena nebude, nabízíme tento vzor dohody o záloze na koupi štěněte.

Nekupujte "zajíce v pytli". Vždy, ať je cena štěněte jakákoliv, požádejte chovatele o "Kupní smlouvu".

Majitel štěněte by měl obdržet originál a chovatel kopii kupní smlouvy (či oba originály). Ke koupi štěněte opravdu přistupujte maximálně odpovědně po všech stránkách a předejete tak možnému rozčarování, ať už bude chyba na straně chovatele či vaší. Ještě bych ráda dodala, že zákon myslí **na odstoupení od smlouvy. Tedy na vrácení psa chovateli. Stát se tak může v případech, kdy štěně neodpovídá tomu, co je uvedeno ve smlouvě apod. Tato ochranná doba trvá 6 týdnů (nikoliv měsíců!). Myslete však na to, že pes je živý tvor a kupovat ho jen "na zkoušku", je nejen nezodpovědné, neférové, ale také velmi "nelidské a nepsí". Vrácení psa by mělo být opravdu jen v opodstatněných případech, kdy vás chovatel "tak trochu napálil", a ne tehdy, kdy vás štěně již omrzelo, protože v bytě čůrá...**

Pro chs. Anika Vevos zpracovala JUDr. Alena Růžková.  
(text podléhá autorským právům)