

INSIGHT

INSIGHT Č. 25 | NO. 25 | LEDEN | JANUARY 2019

Zákonné předkupní právo
vlastníka stavby na cizím
pozemku při dobrovolném
příplatku nemovité věci
mimo základní kapitál

Vzor finanční záruky

Názory

Analýzy

Komentáře

OBSAH

- 1 ZÁKONNÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO
VLASTNÍKA STAVBY NA CIZÍM
POZEMKU PŘI DOBROVOLNÉM
PŘÍPLATKU NEMOVITÉ VĚCI
MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL
- 2 VZOR FINANČNÍ ZÁRUKY

Vážená paní, vážený pane,

dovolujeme si Vám představit další vydání INSIGHT, který je ediční řadou odborných publikací vydávaných advokátní kanceláří Achour & Partners a je určen především pro klienty a obchodní partnery Achour & Partners a další zájemce.

INSIGHT přináší informace o vybraných aktuálních trendech a tématech z oblasti práva v České republice.

Věříme, že předkládané vydání INSIGHT pro Vás bude přínosem. V případě Vašeho zájmu o bližší informace nás, prosím, kdykoli kontaktujte.



Gabriel Achour
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Achour', written in a cursive style.

ZÁKONNÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO VLASTNÍKA STAVBY NA CIZÍM POZEMKU PŘI DOBROVOLNÉM PŘÍPLATKU NEMOVITÉ VĚCI MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Mgr. Vojtěch Fiala

V podnikatelské praxi se lze běžně setkat s tím, že obchodní společnost má zájem navýšit vlastní kapitál. Jednou z možností je tzv. dobrovolný příplatek mimo základní kapitál, kdy společník může se souhlasem jednatele společnosti, neurčí-li společenská smlouva jinak, poskytnout příplatek i jako nepeněžitý¹, tedy může poskytnout společnosti i nemovitou věc. Předmětem tohoto článku je rozbor platné právní úpravy², která se týká situace, kdy pozemek a stavba stojící na pozemku jsou ve vlastnictví různých vlastníků a vlastník pozemku má zájem na provedení vkladu pozemku mimo základní kapitál (dobrovolný příplatek mimo základní kapitál). V této souvislosti vzniká otázka, zda se na tuto transakci uplatní zákonné předkupní právo.

1. ÚVOD

Zákonné předkupní právo vlastníka stavby na cizím pozemku je upraveno v § 3056 OZ, podle kterého „*Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*“

Žádnou další výslovnou právní úpravu, zejména právní úpravu podmínek, na základě kterých by se předkupní právo uplatňovalo, OZ neobsahuje. Situaci, kdy v právní úpravě chybí výslovná právní úprava konkrétní situace, je třeba překlenout za pomoci výkladových a aplikačních pravidel stanovených v příslušném právním předpisu.

Výkladová pravidla jsou upravena v § 2, když § 2 odst. 2 OZ stanoví, že „*Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov a jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce.*“

Aplikační pravidla jsou upravena v § 10, když § 10 odst. 1 OZ stanoví, že „*Nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle toho ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího.*“

Z uvedeného vyplývá, že v posuzované situaci je na místě použít takovou právní normu, která upravuje situaci z hlediska obsahu a účelu nejbližší.

2. OBSAH A ÚČEL ZÁKONNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA VLASTNÍKA STAVBY NA CIZÍM POZEMKU

Pokud jde o vymezení *obsahu* zákonného předkupního práva vlastníka stavby na cizím pozemku, pak ze samotného pojmu předkupní právo můžeme dovodit pouze jeho základní obsah, kterým je povinnost nabídnout v určitých případech pozemek ke koupi vlastníkovi stavby na cizím pozemku (a naopak). Je otázkou dalšího posouzení, zda mezi tyto případy patří pouze úplatný převod pozemku, anebo jakýkoli způsob zcizení pozemku, například darování nebo vklad pozemku mimo základní kapitál.

Vymezení účelu zákonného předkupního práva vlastníka stavby na cizím pozemku je možné dovodit na základě:

- (a) koncepce vlastnických práv k nemovitým věcem, na kterých jsou OZ a související platné právní předpisy

1 § 163 zákona č. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění (dále jen „ZOK“). Přestože ZOK upravuje příplatek pouze u společnosti s ručením omezeným, nezakazuje poskytnutí příplatku do akciové společnosti. Srov. Výkladové stanovisko č. 26 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 25. května 2014.

2 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“) a ZOK.

„Zákonné předkupní právo vlastníka stavby na cizím pozemku je upraveno v § 3056 OZ. Žádnou další výslovnou právní úpravu, zejména právní úpravu podmínek, na základě kterých by se předkupní právo uplatňovalo, OZ neobsahuje.

- založeny, a které vychází ze zásady, že všechny věci spojené s pozemkem jsou součástí pozemku a vlastník pozemku je současně vlastníkem těchto věcí (superficiální zásada);
- (b) úmyslu zákonodárce, když v důvodové zprávě k OZ v části týkající se § 3056 OZ se stanoví, že „*V případech, kdy vlastnické právo k pozemku a ke stavbě náleží různým osobám, odkládá se právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou jediného vlastníka. Za tím účelem se navrhuje založit vlastníkovi pozemku zákonné předkupní právo ke stavbě a vlastníku stavby zákonné předkupní právo k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit.*“, ze kterého vyplývá, že záměrem zákonodárce je docílení stavu sjednocení vlastnického práva k pozemkům a na nich stojícím stavbám i v těch případech, kdy se stavba zřízená na pozemku nestala součástí pozemku ke dni účinnosti OZ;
- (c) podstaty existence zákonného předkupního práva, která je v obecné rovině dána zájmem zákonodárce na zvýhodněném postavení určitých skupin subjektů, jako jsou spoluvlastníci, v určitých případech stát, nebo právě vlastníci stavby na cizím pozemku, oproti jakékoli jiné třetí osobě, která takové postavení nemá; tato charakteristika výrazně odlišuje předkupní právo zákonné oproti předkupnímu právu smluvnímu, které si mohou spolu mezi sebou sjednat jakékoli osoby; a
- (d) vztahu dotčených subjektů k věci (pozemku anebo stavbě), která je předmětem zákonného zástavního práva, kdy v případě zákonného zástavního práva vlastníka stavby na cizím pozemku, a obdobně u zákonného zástavního práva spoluvlastníka věci, je vlastník stavby, obdobně spoluvlastníci společné věci, přímo věcně zainteresován na dalším osudu pozemku, respektive společné věci.

Vzhledem k výše uvedenému lze mít za to, že právní úprava provedená v § 1124 OZ, která upravuje zákonné předkupní právo spoluvlastníků, je zákonnému předkupnímu právu vlastníka stavby na cizím pozemku z hlediska účelu nejbližší, a proto se posuzovaná věc posoudí podle § 1124 OZ, a nikoli podle § 2140 OZ, který upravuje předkupní právo smluvní, systematicky zařazené jako jedno z vedlejších ujednání při smlouvě kupní.

Na druhou stranu nelze vyloučit, že se soudní praxe přikloní k jinému výkladu. Z komentářové literatury vyplývá, že se v případě zákonného předkupního práva použijí ustanovení o smluvním předkupním právu ve smyslu § 2140 a násl. OZ, pokud není stanoveno něco jiného.³

3. SMLUVNÍ PŘEDKUPNÍ PRÁVO PODLE § 2140 ODST. 1 OZ

Ustanovení § 2140 odst. 1 OZ stanoví, že „*Ujednání si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).*“ Z uvedeného je zřejmé, že zákonodárce měl v úmyslu předkupní právo stanovit pouze pro případ **prodeje**, tedy na případy **úplatného** plnění.

Podle § 2140 odst. 2 OZ „*Předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení.*“ Jiným způsobem zcizení bude například směna, darování nebo *klad pozemku mimo základní kapitál*. Na jiné způsoby zcizení by předkupní právo podle § 2140 odst. 2 OZ muselo být rozšířeno zvláštním ujednáním. Není-li zvláštního ujednání, muselo by k rozšíření předkupního práva na zcizení jiným způsobem než prodejem dojít na základě zákona.

4. ZÁKONNÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO PODLE § 1124 ODST. 2 OZ VE ZNĚNÍ ÚČINNÉM OD 1. LEDNA 2018

Za účelem náležitého výkladu a použití § 1124 odst. 2 OZ na posuzovaný případ, je potřeba

³ SVOBODA, Lukáš. § 2140. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, str. 110.

„Není zcela jasné, podle kterého ustanovení se bude postupovat v případě, kdy pozemek a stavba stojící na pozemku jsou ve vlastnictví různých vlastníků a vlastník pozemku má zájem na provedení vkladu pozemku (dobrovolného příplatku) mimo základní kapitál.

poukázat na formulaci tohoto ustanovení ve znění účinném do 31. prosince 2017, a formulaci téhož ustanovení ve znění účinném od 1. ledna 2018.

Pro úplnost lze uvést, že od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2017 OZ úpravu zákonného předkupního práva až na výjimky uvedené v § 1124 a § 1125 neupravoval (na rozdíl od zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (1964–2013)) a spoluvlastník tedy mohl se svým podílem nakládat podle své vůle⁴.

Zákonná úprava § 1124 odst. 2 OZ ve znění účinném od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2017:

(2) *Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.*

Zákonná úprava § 1124 odst. 2 OZ ve znění účinném od 1. ledna 2018:

(2) *Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.*

Zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, došlo k vypuštění věty druhé § 1124 odst. 2 OZ (*To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva*). Předkladatel pozměňovacího návrhu se k tomuto kroku nijak nevyjadřuje.

Skutečnost, že z novelizovaného § 1124 odst. 2 OZ, byla vypuštěna věta druhá, která výslovně rozšiřovala použití zákonného předkupního práva v případě bezúplatných převodů i na jiné případy zákonného předkupního práva než je zákonné předkupní právo spoluvlastníků, sama o sobě neznamená, že § 1124 odst. 2 OZ se na jiné případy zákonného předkupního práva nepoužije.

4 § 1123 OZ.

At' už byla důvodem pro vypuštění věty druhé § 1124 odst. 2 OZ nesystematičnost zařazení této věty nebo nedopatření, zákonodárce nedal ve smyslu § 2 odst. 2 OZ jasným způsobem najevo úmysl vyjmout z povinností, kterým odpovídá předkupní právo oprávněných osob, ostatní případy zákonného předkupního práva (ve smyslu jiné případy než zákonné předkupní právo spoluvlastníků), a to ani u bezúplatných převodů.

S odkazem na výše uvedenou argumentaci lze mít za to, že vklad pozemku mimo základní kapitál se z pohledu vlastníka stavby na cizím pozemku posoudí podle § 1124 OZ, a vlastník stavby na cizím pozemku tak má k pozemku předkupní právo bez ohledu na to, zda se pozemek prodává nebo je zcizován bezúplatně.

Na druhou stranu nelze vyloučit, že úmyslem zákonodárce bylo omezit uplatnění předkupního práva jen na bezúplatné převody spoluvlastnického podílu a ostatní předkupní práva z toho vyjmout, tedy i předkupní právo podle § 3056 OZ.⁵

V souvislosti s vkladem pozemku mimo základní kapitál (dobrovolný nepeněžitý příplatek) rovněž vzniká otázka, zda takový vklad (příplatek) může být považován za prodej. Na první pohled se může zdát, že jde aplikovat judikatura Nejvyššího soudu ČR⁶ ve vztahu k vkladu nemovitých věcí do základního kapitálu, kdy Nejvyšší soud ČR dovodil⁷, že takový vklad má povahu kupní smlouvy, a že sjednanou kupní cenu mezi stranami představuje právě onen vklad společníka, který se započítá na jeho podíl ve společnosti.

Je však potřeba odlišit vklad pozemku do základního kapitálu a mimo základní kapitál. Při vkladu pozemku do základního kapitálu získává společník protihodnotu v podobě účasti ve společnosti. Naopak při vkladu pozemku mimo základní kapitál je navyšován vlastní kapitál společnosti, aniž by takový společník získal protihodnotu nebo

5 REMEŠ, Jiří. § 1124. In Petrov, J., VÝTISK M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, str. 1142.

6 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. dubna 2001, spisová značka 22 Cdo 1143/2000.

7 Ve vztahu k úpravě obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (1964–2013).

” Pokud by se uplatnilo ustanovení § 1124 OZ, pak vlastník stavby na cizím pozemku má k pozemku předkupní právo bez ohledu na to, zda se pozemek prodává nebo je zcizován bezúplatně.

aniž by se změnila jeho míra účasti ve společnosti. Z výše uvedeného proto vyplývá, že společník vkladem pozemku mimo základní kapitál nezískává žádné protiplnění a nelze takový vklad považovat za prodej.

5. ZÁVĚR

Není zcela jasné, podle kterého ustanovení se bude postupovat v případě, kdy pozemek a stavba stojící na pozemku jsou ve vlastnictví různých vlastníků a vlastník pozemku má zájem na provedení vkladu pozemku (dobrovolného příplatku) mimo základní kapitál.

Pokud by se uplatnilo ustanovení § 1124 OZ, pak vlastník stavby na cizím pozemku má k pozemku předkupní právo bez ohledu na to, zda se pozemek prodává nebo je zcizován bezúplatně.

Naopak pokud by se uplatnilo ustanovení § 2140 OZ, pak by předkupní právo vlastníka stavby na cizím pozemku existovalo pouze pro případ prodeje.



Mgr. Vojtěch Fiala
Associate

T: +420 270 006 111

F: +420 270 006 122

E: vojtech.fiala@achourpartners.com

VZOR FINANČNÍ ZÁRUKY

JUDr. Gabriel Achour

ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ

Finanční záruka je upravena v § 2029 až 2039 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Finanční záruka vychází z bývalé právní úpravy bankovní záruky v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, avšak s tím rozdílem, že umožňuje abstraktní záruky i jiným subjektům než bankám.

Tento typ zajištění je často vyžadován zejména ve vztazích mezi obchodními korporacemi a v bankovním financování při zajištění dluhu společností ze skupiny místo obyčejného ručení.

Finanční záruka vzniká prohlášením výstavce v záruční listině, že uspokojí věřitele podle záruční listiny do výše určité peněžní částky, nesplní-li dlužník věřiteli určitý dluh, anebo splní-li se jiné podmínky určené v záruční listině. Záruční listina vyžaduje písemnou formu.

Pokud je výstavcem banka, jedná se o bankovní záruku.

Hlavním rozdílem oproti prostému ručení je skutečnost, že výstavce ručí za splnění zajištěného dluhu do výše a jen za podmínek uvedených v záruční listině. Výstavce může vůči věřiteli uplatnit pouze takové námitky, jejichž uplatnění záruční listina připouští.

Jsou-li tedy splněny podmínky uvedené v záruční listině, je výstavce povinen splnit dluh věřiteli, pokud jej k tomu věřitel v písemné formě vyzve. Nejsou tedy rozhodné jiné okolnosti než ty, které jsou zmíněny v záruční listině. Jako podmínka splnění finanční záruky může být stanoveno předložení určitých dokumentů – v tom případě je věřitel povinen takové dokumenty předložit výstavci spolu s výzvou ke splnění povinnosti nebo bez zbytečného odkladu po ní. Předchozí výzva věřitele, aby dlužník splnil dluh, se vyžaduje pouze tehdy, stanoví-li to záruční listina.

Jak je již uvedeno výše, podmínky pro plnění finanční záruky vyplývají výlučně ze záruční listiny. Nestanoví-li tedy záruční listina něco jiného, nemůže výstavce uplatnit vůči

věřiteli námitky, které by proti němu mohl uplatnit dlužník. A to i v případě, že o těchto námitkách ví a v případě jejich uplatnění dlužníkem by k plnění hlavního dluhu nedošlo. V tomto ohledu je hlavní výhodou finanční záruky pro věřitele oproti prostému ručení.

Stejně jako v případě ručení je dlužník povinen nahradit výstavci to, co plnil podle záruční listiny vystavené v souladu s uzavřenou smlouvou. Stejně jako výstavce není oprávněn uplatnit námitky neuvedené v záruční listině vůči věřiteli, není ani dlužník oprávněn uplatnit námitky, které by měl vůči věřiteli, oproti nároku na náhradu vůči ručiteli. Uplatnění námitky dlužníka vůči výstavci není nijak dotčeno.

Finanční záruku lze stejně jako ručení omezit na určitou dobu. Neuplatní-li věřitel vůči výstavci své právo v době určené záruční listinou, finanční záruka zanikne.

Zákon umožňuje postoupit právo na plnění ze záruky, což za předchozí úpravy bylo možné jen spolu se zajištěnou pohledávkou. Pokud to připustí záruční listina, může věřitel postoupit také právo uplatnit finanční záruku. V tomto případě se zároveň postupuje i právo na plnění ze záruky.

V transakčních dokumentech je zpravidla uváděno vzorové znění požadované finanční či bankovní záruky tak, aby ohledně obsahu textu nevznikly rozpory. Určitým problémem může být vzor bankovní záruky, kdy jednotlivé banky vycházejí z vlastních vzorových dokumentů, které nemusí být vždy zcela identické se zněním uvedeným v transakční dokumentaci.

Předkládané vzory finanční a bankovní záruky jsou fakticky identické, rozdíl spočívá v terminologii, zejména v názvu dokumentu a dále v označení osoby, jejíž povinnosti jsou takto zajišťovány – zatímco v případě finanční záruky půjde terminologicky o „Dlužníka“, v případě bankovní záruky půjde terminologicky zpravidla o „Klienta“. Nepochybně bude obsah finanční záruky ovlivněn pozicí osoby, která požaduje vystavení tohoto instrumentu. Je nezbytné upozornit i na celou řadu zvyklostí při vystavování bankovních záruk.

VZOR FINANČNÍ ZÁRUKY

[na hlavičkovém papíře vystavující společností]

FINANČNÍ ZÁRUKA

Pro: [doplňte firmu]
[doplňte adresu]

Od: [doplňte název banky]

Dne: [doplňte datum]

Finanční záruka

Vážení,

byli jsme informováni, že mezi [bude doplněn název vystavující společností], společností založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem [bude doplněno sídlo], identifikační číslo osoby [bude doplněno identifikační číslo], zapsanou v obchodním rejstříku vedeném [Krajským] / [Městským] soudem v [bude doplněno město], spisová značka [bude doplněna spisová značka], (dále jen „**Vy**“) a [bude doplněn název Dlužníka], společností založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem [bude doplněno sídlo], identifikační číslo osoby [bude doplněno identifikační číslo], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [Krajským] / [Městským] soudem v [bude doplněno město], spisová značka [bude doplněna spisová značka], (dále jen „**Dlužník**“) byla dne [doplňte datum] uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o prodeji a koupi pozemků a o spolupráci (dále jen „**Smlouva o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci**“) a že je vyžadována neodvolatelná, nepodmíněná a volně převoditelná finanční záruka splatná na první požádání ve výši [doplňte částku],- Kč (slovy: [doplňte částku] milionů korun českých) (označovaná ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci jako „**Finanční záruka**“) zajišťující řádné plnění povinností v souladu s podmínkami (i) Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci a (ii) dalších smluv uzavřených v souvislosti se Smlouvou o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo na jejím základě, které jsou uváděny ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci jako transakční dokumentace (dále jen „**Transakční dokumentace**“), a které se vztahují k „**Projektu**“ definovanému ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci jako (i) Demoliční práce, (ii) Rekonstrukce a (iii) Výstavba na Pozemcích ke koupi (jak jsou všechny tyto pojmy definovány ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci) a prodej Pozemků ke koupi a související spolupráce podle Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci a ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci.

Z příkazu Dlužníka se my, [bude doplněn název vystavující společností], společnost založená a existující podle práva České republiky, se sídlem [bude doplněno sídlo], identifikační číslo osoby [bude doplněno identifikační číslo], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [Krajským] / [Městským] soudem v [bude doplněno město], spisová značka [bude doplněna spisová značka], neodvolatelně a bezpodmínečně zavazujeme vyplatit Vám na Vaši první žádost bez odkladu a bez námitek jakoukoli částku nebo částky, až do celkové výše:

[doplňte částku],- Kč

(slovy: [doplňte částku] milionů korun českých)

(dále jen „**Zaručená částka**“),

po obdržení Vaší první písemné žádosti, která bude v souladu se všemi podmínkami této záruční listiny, a to bez jakéhokoli práva námitky nebo výhrad z naší strany a bez požadavku na předchozí vymáhání Vašeho nároku po Dlužníkovi.

Vaše žádost musí obsahovat identifikaci Dlužníka; Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo jiné smlouvy tvořící Transakční dokumentaci; určení nesplněné(ých) povinnosti(í) včetně vyčíslení Vámi požadované částky a Vaše prohlášení, že Dlužník nesplnil povinnost(i) ze Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo z kterékoli ostatní smlouvy tvořící Transakční dokumentaci.

Vaše žádost musí mít písemnou formu, musí být opatřena podpisem osoby (podpisy osob) jednajících (jednajících) jménem Vaší společnosti a musí nám být doručena na adresu [*bude doplněna adresa pracoviště*], nejpozději k Datu ukončení platnosti (jak je tento pojem definován níže), a to doporučenou poštou, kurýrem nebo osobně.

Zaručená částka se snižuje o každou námi provedenou platbu z této finanční záruky. Vyplacením celé výše Zaručené částky tato finanční záruka zaniká. Tato finanční záruka zaniká i uplynutím dne, ve kterém nám bude doručen originál této záruční listiny s úmyslem ukončit platnost této finanční záruky, pokud tato skutečnost nastane před Datem ukončení platnosti.

Naše povinnost plnit podle této finanční záruky se vztahuje i na porušení povinností, které vzniknou v budoucnu nebo jsou závislé na splnění podmínky (podmínek).

Dále souhlasíme s tím, že žádná změna nebo dodatek nebo jakákoli úprava podmínek Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci nebo Projektu nebo jakýchkoli dokumentů týkajících se Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci, uzavřených mezi Vámi a Dlužníkem, nás v žádném případě nezbavují naší odpovědnosti vyplývající z této finanční záruky (zejména naší platební povinnosti) a dále výslovně prohlašujeme, že se vzdáváme práva na oznámení změny, dodatku či úpravy Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci nebo Projektu, a že neoznámení změny, dodatku či úpravy Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci nebo Projektu nás nezbavuje povinností z této záruční listiny vyplývajících (zejména naší platební povinnosti).

Jste oprávněni po nás požadovat plnění podle této finanční záruky i opakovaně.

Nejsme oprávněni tuto finanční záruku a závazek z ní vzniklý vypovědět ani od této záruky odstoupit.

Tato finanční záruka zůstává v platnosti do data [*doplňte datum*], včetně (dále jen „**Datum ukončení platnosti**“), přičemž Vaše žádost nám musí být doručena na výše uvedenou adresu nejpozději v Datu ukončení platnosti. Uplynutím tohoto dne naše finanční záruka zaniká, i když nám nebude její originál vrácen. I po vypršení lhůty platnosti této finanční záruky podle předchozí věty jsme zavázáni z této záruční listiny pro ty povinnosti, které byly Vámi uplatněny v souladu s podmínkami této záruční listiny nejpozději v poslední den její platnosti (tedy k Datu ukončení platnosti) a které námi v této době nebyly zaplaceny.

Tato finanční záruka a její platnost se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Veškeré spory v rozsahu přípustném platnými právními předpisy České republiky vzniklé z této finanční záruky či v souvislosti s ní budou rozhodnuty s konečnou platností příslušným soudem České republiky.

Tato finanční záruka může být postoupena na jakoukoli třetí osobu s tím, že postoupení nám musí být písemně oznámeno.

Po ukončení platnosti této finanční záruky nám vraťte originál této záruční listiny.

[název]

.....

(razítko a podpis)

PRÁVNÍ UPOZORNĚNÍ. Tento dokument je vzorovým dokumentem a obsahuje pouze některé údaje či skutečnosti. U každé finanční záruky jsou dány jiné skutkové okolnosti a tento vzor nelze použít jako univerzální vzor pro každý obchodní případ. Zveřejnění tohoto vzoru nepředstavuje právní stanovisko a nelze jej vykládat jako poskytování právních nebo jiných poradenských služeb ze strany Achour & Partners nebo jejich partnerů nebo spolupracujících osob. Achour & Partners neodpovídá za použití vzorů publikovaných v této publikaci na jakýkoli konkrétní právní případ. Pro použití vzoru se doporučuje využití služeb právního poradce.

VZOR BANKOVNÍ ZÁRUKY

[na hlavičkovém papíře vystavující banky]

ZÁRUČNÍ LISTINA

Pro: [doplňte firmu]

[doplňte adresu]

Od: [doplňte název banky]

Dne: [doplňte datum]

Bankovní záruka č. [bude doplněno číslo bankovní záruky]

Vážení,

byli jsme informováni, že mezi [bude doplněn název], společností založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem [bude doplněno sídlo], identifikační číslo osoby [bude doplněno identifikační číslo], zapsanou v obchodním rejstříku vedeném [Krajským] / [Městským] soudem v [bude doplněno město], spisová značka [bude doplněna spisová značka], (dále jen „**Vy**“) a naším klientem [bude doplněn název], společností založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem [bude doplněno sídlo], identifikační číslo osoby [bude doplněno identifikační číslo], zapsanou v obchodním rejstříku vedeném [Krajským] / [Městským] soudem v [bude doplněno město], spisová značka [bude doplněna spisová značka], (dále jen „**Klient**“) byla dne [doplňte datum] uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o prodeji a koupi pozemků a o spolupráci (dále jen „**Smlouva o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci**“) a že je vyžadována neodvolatelná, nepodmíněná a volně převoditelná bankovní záruka splatná na první požádání ve výši [doplňte částku],- Kč (slovy: [doplňte částku] milionů korun českých) (označovaná ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci jako „**Finanční záruka**“) zajišťující řádné plnění povinností v souladu s podmínkami (i) Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci a (ii) dalších smluv uzavřených v souvislosti se Smlouvou o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo na jejím základě, které jsou uváděny ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci jako transakční dokumentace (dále jen „**Transakční dokumentace**“), a které se vztahují k „**Projektu**“ definovanému ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci jako (i) Demoliční práce, (ii) Rekonstrukce a (iii) Výstavba na Pozemcích ke koupi (jak jsou všechny tyto pojmy definovány ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci) a prodej Pozemků ke koupi a související spolupráce podle Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci a ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci.

Z příkazu našeho Klienta se my, [bude doplněn název vystavující banky], banka založená a existující podle práva České republiky, se sídlem [bude doplněno sídlo vystavující banky], identifikační číslo osoby [bude doplněno identifikační číslo], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [Krajským] / [Městským] soudem v [bude doplněno město], spisová značka [bude doplněna spisová značka], neodvolatelně a bezpodmínečně zavazujeme vyplatit Vám na Vaši první žádost bez odkladu a bez námitek jakoukoli částku nebo částky, až do celkové výše:

[doplňte částku],- Kč

(slovy: [doplňte částku] milionů korun českých)

(dále jen „**Zaručená částka**“),

po obdržení Vaší první písemné žádosti, která bude v souladu se všemi podmínkami této záruční listiny, a to bez jakéhokoli práva námitky nebo výhrad z naší strany a bez požadavku na předchozí vymáhání Vašeho nároku po Klientovi.

Vaše žádost musí obsahovat identifikaci Klienta; Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo jiné smlouvy tvořící Transakční dokumentaci; určení nesplněné(ých) povinnosti(i) včetně vyčíslení Vámi požadované částky a Vaše prohlášení, že Klient nesplnil povinnost(i) ze Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo z kterékoli ostatní smlouvy tvořící Transakční dokumentaci.

Vaše žádost musí mít písemnou formu, musí být opatřena podpisem osoby (podpisy osob) jednající (jednajících) jménem Vaší společnosti a musí nám být doručena na adresu [bude doplněna adresa pracoviště vystavující banky], nejpozději k Datu ukončení platnosti (jak je tento pojem definován níže), a to doporučenou poštou, kurýrem nebo osobně.

Zaručená částka se snižuje o každou námi provedenou platbu z této bankovní záruky. Vyplacením celé výše Zaručené částky tato bankovní záruka zaniká. Tato bankovní záruka zaniká i uplynutím dne, ve kterém nám bude doručen originál této záruční listiny s úmyslem ukončit platnost této bankovní záruky, pokud tato skutečnost nastane před Datem ukončení platnosti.

Naše povinnost plnit podle této bankovní záruky se vztahuje i na porušení povinností, které vzniknou v budoucnu nebo jsou závislé na splnění podmínky (podmínek).

Dále souhlasíme s tím, že žádná změna nebo dodatek nebo jakákoli úprava podmínek Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci nebo Projektu nebo jakýchkoli dokumentů týkajících se Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci, uzavřených mezi Vámi a Klientem, nás v žádném případě nezabavují naší odpovědnosti vyplývající z této bankovní záruky (zejména naší platební povinnosti) a dále výslovně prohlašujeme, že se vzdáváme práva na oznámení změny, dodatku či úpravy Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci nebo Projektu, a že neoznámení změny, dodatku či úpravy Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o spolupráci nebo ostatních smluv tvořících Transakční dokumentaci nebo Projektu nás nezabavuje povinností z této záruční listiny vyplývajících (zejména naší platební povinnosti).

Jste oprávněni po nás požadovat plnění podle této bankovní záruky i opakovaně.

Nejsme oprávněni tuto bankovní záruku a závazek z ní vzniklý vypovědět ani od této záruky odstoupit.

Tato bankovní záruka zůstává v platnosti do data [doplňte datum], včetně (dále jen „**Datum ukončení platnosti**“), přičemž Vaše žádost nám musí být doručena na výše uvedenou adresu nejpozději v Datu ukončení platnosti. Uplynutím tohoto dne naše bankovní záruka zaniká, i když nám nebude její originál vrácen. I po vypršení lhůty platnosti této bankovní záruky podle předchozí věty jsme zavázáni z této záruční listiny pro ty povinnosti, které byly Vámi uplatněny v souladu s podmínkami této záruční listiny nejpozději v poslední den její platnosti (tedy k Datu ukončení platnosti) a které námi v této době nebyly zaplacený.

Tato bankovní záruka a její platnost se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Veškeré spory v rozsahu přípustném platnými právními předpisy České republiky vzniklé z této bankovní záruky či v souvislosti s ní budou rozhodnuty s konečnou platností příslušným soudem České republiky.

Tato bankovní záruka může být postoupena na jakoukoli třetí osobu s tím, že postoupení nám musí být písemně oznámeno.

Po ukončení platnosti této bankovní záruky nám vraťte originál této záruční listiny.

[*název banky*]

.....

(*razítko a podpis*)

PRÁVNÍ UPOZORNĚNÍ. Tento dokument je vzorovým dokumentem a obsahuje pouze některé údaje či skutečnosti. U každé bankovní záruky jsou dány jiné skutkové okolnosti a tento vzor nelze použít jako univerzální vzor pro každý obchodní případ. Zveřejnění tohoto vzoru nepředstavuje právní stanovisko a nelze jej vykládat jako poskytování právních nebo jiných poradenských služeb ze strany Achour & Partners nebo jejich partnerů nebo spolupracujících osob. Achour & Partners neodpovídá za použití vzorů publikovaných v této publikaci na jakýkoli konkrétní právní případ. Pro použití vzoru se doporučuje využití služeb právního poradce.

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.
Panská 7, Kaunický palác, 110 00 Praha 1
Česká republika
Tel.: +420 270 006 111
Fax: +420 270 006 122
Email: epublications@achourpartners.com
www.achourpartners.com

© ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o. 2019.
Veškerá práva vyhrazena.

INSIGHT je ediční řadou odborných publikací vydávaných advokátní kancelář Achour & Partners a je určen zejména pro klienty Achour & Partners a další zájemce.

Achour & Partners udržuje databázi obchodních kontaktů za účelem rozšíření a zlepšení služeb svým klientům. Informace týkající se těchto kontaktů jsou užívány pouze pro vnitřní potřebu Achour & Partners. Pokud je jakýkoli kontaktní údaj týkající se Vaší osoby nesprávný nebo pokud si nepřejete nadále zasílat publikace Achour & Partners, oznamte nám prosím tuto skutečnost na následující adresu: epublications@achourpartners.com.

Žádná část této publikace nepředstavuje právní stanovisko a nelze ji vykládat jako poskytování právních nebo jiných poradenských služeb ze strany Achour & Partners nebo jejích partnerů nebo spolupracujících osob nebo jakýchkoli autorů nebo autora této publikace. Achour & Partners neodpovídá za aplikaci názorů vyjádřených v této publikaci na jakýkoli konkrétní právní případ.

Názory vyjádřené v této publikaci představují osobní odborné názory jejích autorů nebo autora a nemusí nutně odpovídat názorům Achour & Partners, jejích partnerů, spolupracujících osob, ostatních autorů této publikace nebo klientů Achour & Partners.