

# **Kupní smlouva o převodu nemovitostí, její právní úprava a možná rizika na straně prodávajícího a kupujícího**

Mgr. Michal Jadrníček

---

Diplomová práce  
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2009/2010

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Mgr. Michal JADRNÍČEK**  
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Kupní smlouva o převodu nemovitostí, její právní úprava a možná rizika na straně prodávajícího a kupujícího**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Analyzujte úpravu kupní smlouvy o převodu nemovitostí v právním řádu České republiky.
- Ananalyzujte jednotlivé právní instituty a postupy související s kupní smlouvou o převodu nemovitostí.

### II. Praktická část

- Zhodnoťte rizika na straně kupujícího a prodávajícího.
- Uveďte, jak postupovat při převodu nemovitostí.

Závěr

Rozsah práce: cca 70  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

[1] BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. Vzory listin o nemovitostech : Komentované vzory s disketou. 2. přeprac. a doplň. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. 393 s. ISBN 80-7179-791-X.

[2] ELIÁŠ, K. a kol. Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. 1391 s. ISBN 7880-7201-687-7.

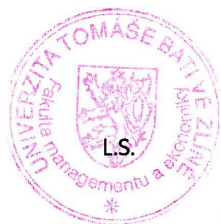
[3] FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. oprav. a doplň. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 433 s. ISBN 80-2110-279-32.

[4] ZOUFALÝ, V., MUNKOVÁ, J. a kol. Velká kniha smluvních vzorů. 3. přeprac. a doplň. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001. 842 s. ISBN 80-7179-482-1.

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Bohumil Vrána  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: 29. března 2010  
Termín odevzdání diplomové práce: 3. května 2010

Ve Zlíně dne 29. března 2010

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



prof. RNDr. René Wokoun, CSc.  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby <sup>1)</sup>;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3 <sup>2)</sup>;
- podle § 60 <sup>3)</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 <sup>3)</sup> odst. 2 a 3 mohu užit své dílo – diplomovou/bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 26.4.2010

  
.....  
Michal Jadrníček

*1) zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:*

*(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.*

*(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlédnutí veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výtisky, opisy nebo rozmnoženiny.*

*(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.*

2) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

3) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst.

3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Tato diplomová práce pojednává o právní úpravě kupní smlouvy o převodu nemovitostí, její právní úpravě a o možných rizicích pro kupující a prodávající. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část nejprve obsahuje vymezení a charakteristiku základních pojmů a institutů souvisejících s kupní smlouvou, poté se detailně zabývá úpravou kupní smlouvy, nemovitostí a vlastnictví v českém právním řádu. V praktické části jsou zhodnoceny nejčastější rizika pro strany kupní smlouvy, na konkrétních příkladech je uvedeno jak postupovat při převodech nemovitostí. Shrnutí zpracované problematiky je obsaženo v závěru.

Klíčová slova: kupní smlouva, věc, nemovitost, vlastnictví, věcná práva, katastr nemovitostí, návrh na vklad, list vlastnictví.

## **ABSTRACT**

This diploma thesis deals with legal regulation of the purchase agreement for the transfer of real property, its regulation and potential risks for sellers and buyers. The thesis is divided into two parts - theoretical and practical. The theoretical part contains at first qualification and characteristics of the basic terms and institutes related to the purchase agreement. The second section is engaged in the detailed legal regulation of purchase agreement for real property and ownership in the concept of the Czech law. The practical part evaluates the most common risks for both contractors of the purchase agreement. Furthermore several specific examples are showing how to proceed in the conveyance of real estate. The conclusion contains the summary of elaborated problems.

Keywords: purchase agreement, real estate, ownership, property rights, cadastre, proposal on right deposit, ownership register.

Rád bych na tomto místě poděkoval JUDr. Bohumilu Vránovi za odborné vedení, velmi vstřícný přístup, cenné připomínky a rady při vypracování diplomové práce.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>11</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 OBČANSKOPRÁVNÍ VZTAHY</b> .....	<b>13</b>
1.1 CHARAKTERISTIKA OBČANSKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ .....	13
1.1.1 Klasifikace jednotlivých druhů občanskoprávních vztahů.....	13
1.1.2 Prvky občanskoprávních vztahů.....	14
<b>2 VĚCI V PRÁVNÍM SMYSLU</b> .....	<b>15</b>
2.1 POJEM VĚCI V PRÁVNÍM SMYSLU .....	15
2.1.1 Pozemek .....	17
2.1.2 Stavba.....	17
2.2 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI .....	18
2.2.1 Součást věci:.....	18
2.2.2 Příslušenství věci.....	20
<b>3 KUPNÍ SMLOUVA</b> .....	<b>23</b>
3.1 HISTORICKÝ VÝVOJ .....	23
3.2 CHARAKTERISTIKA KUPNÍ SMLOUVY .....	24
3.3 ODLIŠENÍ OD JINÝCH SMLUVNÍCH TYPŮ .....	25
3.4 PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI .....	25
3.4.1 Předmět koupě.....	25
3.4.2 Kupní cena.....	26
3.5 PRÁVA A POVINNOSTI STRAN KUPNÍ SMLOUVY .....	27
3.6 VEDLEJŠÍ UJEDNÁNÍ.....	27
3.6.1 Výhrada vlastnictví.....	27
3.6.2 Předkupní právo .....	27
3.6.3 Právo zpětné koupě .....	29
3.6.4 Jiná vedlejší ujednání .....	30
3.7 ODPOVĚDNOST .....	31
3.7.1 Odpovědnost za vady .....	31
3.7.2 Odpovědnost za prodlení.....	32
3.7.3 Odpovědnost za škodu .....	32
3.8 KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTI .....	33
3.8.1 Náležitosti kupní smlouvy o převodu nemovitosti.....	33
3.8.2 Další ujednání kupní smlouvy.....	35
<b>4 VLASTNICKÉ PRÁVO</b> .....	<b>36</b>



4.1	POJEM .....	36
4.2	OBSAH.....	37
4.3	NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA .....	38
4.4	OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA .....	39
4.4.1	Žaloba na vydání věci (reivindikační žaloba) .....	40
4.4.2	Žaloba zápůrčí (negatorní žaloba).....	40
4.4.3	Žaloba na určení .....	40
4.5	POZBÝVÁNÍ (ZÁNİK) VLASTNICKÉHO PRÁVA .....	40
4.6	SPOLUVLASTNICTVÍ.....	41
4.6.1	Podílové spoluvlastnictví. ....	42
4.6.2	Společné jmění manželů .....	43
4.6.3	Kombinace SJM a podílového spoluvlastnictví.....	45
<b>5</b>	<b>EVIDENCE NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>46</b>
5.1	VÝVOJ EVIDENCE .....	46
5.2	KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY .....	46
5.3	PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	47
5.3.1	Nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru.....	47
5.3.2	Nemovitost, které nejsou předmětem evidence v katastru .....	48
5.4	OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	48
5.4.1	Katastrální operát .....	49
5.5	ZPŮSOBY ZÁPISU DO KATASTRU .....	49
5.6	VKLAD .....	50
5.6.1	Definice vkladu .....	50
5.6.2	předmět vkladu .....	50
5.7	VKLADOVÉ ŘÍZENÍ.....	50
5.7.1	Přerušení řízení.....	52
5.7.2	Zastavení řízení .....	52
5.7.3	Zamítnutí vkladu práva .....	52
5.7.4	Povolení vkladu práva.....	53
5.7.5	závěrečné úkony v řízení .....	53
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>54</b>
<b>6</b>	<b>RIZIKA ÚČASTNÍKŮ UZAVÍRAJÍCÍCH SMLOUVU .....</b>	<b>55</b>
6.1	VĚCNÁ BŘEMENA .....	55
6.1.1	Nejčastější rizika .....	55
6.2	ZÁSTAVNÍ PRÁVA .....	56
6.2.1	zástavní právo – možná rizika .....	57
6.3	PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	58
6.3.1	předkupní právo – možná rizika.....	58
6.4	DUPlicitní ZÁPIS VLASTNICTVÍ (DUPLICITA).....	59
6.4.1	vznik duplicity.....	59
6.4.2	řešení situace .....	60

6.5	ÚHRADA KUPNÍ CENY .....	61
6.5.1	Nejčastější způsoby úhrady: .....	61
6.6	ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY .....	62
6.6.1	Rizika pro další nabyvatele .....	62
<b>7</b>	<b>ÚČASTNÍCI SMLOUVY A JEJICH DAŇOVÉ POVINNOSTI .....</b>	<b>64</b>
7.1	DAŇ Z NEMOVITOSTÍ .....	64
7.2	DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ.....	64
7.3	DAŇ DĚDICKÁ A DAŇ DAROVACÍ .....	65
7.4	DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY (DPH) A DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	66
7.5	PRAKTICKÉ PŘÍKLADY DAŇOVÝCH POVINNOSTÍ.....	66
7.5.1	Podle prodávajících .....	66
7.5.2	Podle kupujících.....	69
<b>8</b>	<b>LIST VLASTNICKÝ A ROZBOR KUPNÍ SMLOUVY.....</b>	<b>70</b>
8.1	VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LIST VLASTNICKÝ.....	70
8.1.1	Záhlaví výpisu z katastru nemovitostí.....	71
8.1.2	Část A.....	71
8.1.3	Část B .....	72
8.1.4	Část B1 .....	73
8.1.5	Část C.....	74
8.1.6	Část D.....	75
8.1.7	Část E .....	75
8.1.8	Část F a závěr výpisu.....	76
8.2	KUPNÍ SMLOUVA – ROZBOR.....	76
<b>9</b>	<b>NÁVRH NA VKLAD PRÁV DO KATASTRU .....</b>	<b>87</b>
9.1	VZOROVÝ NÁVRH NA VKLAD A JEHO ROZBOR .....	88
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>92</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>94</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>97</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>98</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>99</b>

## ÚVOD

Z vypsanych témat diplomových prací jsme si vybral téma Kupní smlouva o převodu nemovitostí, její právní úprava a možná rizika na straně prodávajícího a kupujícího. Vzhledem k mému povolání notářského koncipienta je mi toto téma blízké.

Kupní smlouva o převodu nemovitostí je častým smluvním typem, jenž oproti převodům věcí movitých má mnohá specifika a úskalí. Zpravidla se jedná o převody nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí, kdy kupní ceny dosahují vysokých částek a pro převod práv je nutný následný vklad práv do katastru nemovitostí. Kupní smlouva má podstatné a vedlejší náležitosti, pro minimalizaci rizik stran kupní smlouvy je nutné dodržovat zákonná ustanovení a využívat možnosti, jež stranám poskytuje právní řád. Uzavřením kvalitní smlouvy a sepisem bezvadného návrhu na vklad do katastru se strany kupní smlouvy mohou vyhnout budoucím sporům a právní nejistotě.

Cílem mé práce bylo podat celistvý náhled na úpravu kupní smlouvy o převodu nemovitostí, zhodnotit rizika pro účastníky smlouvy a uvést, jak nejlépe postupovat při úplatných převodech nemovitostí.

V teoretické části rozdělené do pěti kapitol nejprve stručně pojednávám o občanskoprávních vztazích, poté se věnuji legální úpravě věci v právním smyslu se zaměřením na věci nemovité, jejich příslušenství a součásti, i s uvedením vývoje judikatury. Jádrem teoretické části je popis a analýza úpravy kupní smlouvy obecně, kupní smlouvy o převodu nemovitostí a vlastnického práva. Na závěr teoretické části podávám stručný exkurz o katastru nemovitostí a řízení o povolení vkladu.

V praktické části se zaměřuji na rizika pro strany kupní smlouvy, jako jsou zejména věcná břemena, zástavní právo, předkupní práva, duplicitní zápis, stanovení způsobu úhrady kupní ceny, jednotlivá rizika jsou demonstrována na příkladech s návrhy postupů jak se jich vyvarovat. V další části jsou nastíněna daňová rizika s uvedením jednotlivých daňových povinností na modelových příkladech. Poté uvádím jak postupovat při převodu nemovitostí při rozboru výpisu z katastru nemovitostí - listu vlastnictví, kupní smlouvy a návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. V závěru diplomové práce se snažím o shrnutí zhodnocení zpracované problematiky.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 OBČANSKOPRÁVNÍ VZTAHY.

## 1.1 Charakteristika občanskoprávních vztahů

Jedná se o společenské vztahy regulované občanskoprávními normami, jejichž účastníci vystupují v těchto vztazích jako nositelé vzájemně spjatých oprávnění a povinností a jejichž realizace je garantována za pomoci státního donucení. Občanskoprávními normami je regulován pouze takový společenský vztah, který splňuje podmínky stanovené v § 1 z. č. 64/1964 Sb. Občanského zákoníku v platném znění (dále v textu jen OZ). K občanskoprávním vztahům patří tedy ty vztahy, které svým předmětem a metodou náležejí regulativnímu působení občanskoprávních norem, nejedná se však o všechny tyto vztahy, ale pouze o ty, jejichž právní úprava je nezbytná pro plnění všech úloh, které si stát předsevzal vůči jedinci, jehož zájmy je povolán chránit.<sup>1</sup>

### 1.1.1 Klasifikace jednotlivých druhů občanskoprávních vztahů

#### a) majetkové, osobní a osobně majetkové

Majetkové vztahy jsou bezprostředním odrazem ekonomických vztahů přivlastňování, osobní vztahy jsou spojeny s osobností člověka a s projevy osobní povahy, předmětem osobně majetkových vztahů je tzv. duševní vlastnictví

#### b) absolutní a relativní

Absolutní povaha určitého vztahu znamená, že nikdo jiný nesmí rušit práva, jež jsou obsahem absolutního vztahu, ochrana absolutního vztahu působí vůči všem (erga omnes), čili absolutně. Relativní vztahy vznikají mezi dvěma (i více) individuálně určenými subjekty, přičemž oprávnění jedné strany odpovídá povinnosti strany druhé.

#### c) věcné a závazkové

Práva a povinnosti z věcných vztahů ulpívají na určité věci, sdílejí osud věci a působí erga omnes, přičemž nejsou závislé na konkrétním vztahů konkrétních subjektů.

---

<sup>1</sup> Srov. FIALA, J. a kol. *Občanské právo*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2006. s. 16. a KINDL, M. In FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. s. 143.

Naproti tomu závazkové vztahy jako vztahy relativní povahy vznikají mezi konkrétními subjekty a povinnosti a práva z nich mohou působit jen mezi nimi (inter partes).

#### **d) kauzální a abstraktní**

Za kauzu občanskoprávního vztahu je považován ekonomický důvod tohoto vztahu. Otázku kauzálnosti či abstraktnosti občanskoprávních vztahů můžeme posuzovat podle existence kauzy, vyjádření kauzy a dokazování kauzy. Podle existence kauzy jsou všechny občanskoprávní vztahy kauzální. Z hlediska vyjádření a dokazování kauzy závisí na zákonu, jestli vyžaduje vyjádření resp. dokazování hospodářského důvodu.

### **1.1.2 Prvky občanskoprávních vztahů**

Občanskoprávní vztah má vždy tyto prvky:

#### **a) subjekt**

Subjekty občanského práva členíme na fyzické osoby, právnické osoby a stát. Subjektem občanskoprávního vztahu je ten, komu je občanskoprávními normami přiznána právní subjektivita - způsobilost k právům a povinnostem, způsobilostí se rozumí právem daná možnost mít práva a povinnosti z občanskoprávních vztahů. Být plnohodnotným subjektem však předpokládá mít i způsobilost k právním úkonům, tj. způsobilost aktivně vystupovat jako nositel práv a povinností a vlastními volnými úkony uskutečňovat své zájmy.

#### **b) předmět**

Rozlišujeme předmět přímý (prvotní), jímž je u všech občanskoprávních vztahů lidské chování (dát, konat, zdržet se či něco strpět), kterým strany realizují svá práva a povinnosti. Nepřímým (druhotným) předmětem je to, čeho se lidské chování týká. Nepřímý předmět je vymezen v ust. § 188 OZ, jedná se o věci; práva resp. jiné majetkové hodnoty, pokud to jejich povaha připouští; a byty a nebytové prostory.

#### **c) obsah**

Obsahem občanskoprávních vztahů jsou vzájemná subjektivní práva a povinnosti jeho subjektů. Rozlišujeme práva absolutní působící erga omnes (typicky vlastnické právo) a práva relativní, kdy právu jedné strany odpovídá povinnost strany druhé (závazkové vztahy).

## 2 VĚCI V PRÁVNÍM SMYSLU

### 2.1 Pojem věci v právním smyslu

Nepřímým předmětem občanskoprávních vztahů jsou především věci. Pojem věci patří mezi základní pojmy soukromého práva vůbec. Přestože se jedná o pojem stěžejní, legální definice v platných soukromoprávních normách chybí<sup>2</sup>. Podle právní teorie<sup>3</sup> se věcmi v právním smyslu rozumí ovladatelné hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které jsou lidem užitečné<sup>4</sup>.

Obecnými znaky věci v právním smyslu jsou ovladatelnost (v objektivním smyslu) a použitelnost pro potřeby lidí. Vzhledem k postupu ovladatelnosti přírodních sil se rozsah pojmu věc výrazně proměňuje a rozšiřuje. Některé hmotné předměty však za věci považovat nelze, jedná se např. o člověka, lidské tělo nebo jeho části nebo o nebeská tělesa.

Věci můžeme dělit na:

- a) movité a nemovité,
- b) druhově určené (písek) a určené individuálně (vždy nemovitosti),
- c) zužitelné (potraviny, palivo) a nezužitelné (automobil, dům),
- d) dělitelné (peněžité částky a pozemky) a nedělitelné (obraz) a věci hromadné (podnik),
- e) živé (zvířata) a neživé.

Zásadní význam z hlediska současného práva má rozdělení na věci movité a věci

---

<sup>2</sup> Pozn. Legální definici věci obsahoval z. č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu), jenž v ust. § 13 obsahoval tuto definici věci: „Předmětem právního vztahu mohou být věci, práva nebo jiné hospodářské hodnoty; věcmi jsou hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí.“

<sup>3</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 1. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 476 a násl., ŠVESTKA, J. In ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník : komentář I*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 637 a násl.

<sup>4</sup> Pozn. O požadavku užitečnosti se v současnosti vedou akademické diskuse, k opuštění kritéria užitečnosti se přiklání např. M. Kindl, který argumentuje zákonem o odpadech, více viz. KINDL, M. In FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. s.176.

nemovité, zkráceně na movitosti a nemovitosti. Rozdělení věcí nabývá zvláštního významu při vzniku věcných práv i jejich dalším právním osudu.

České označení „movitá věc“ vzniklo vzhledem k zvukové podobnosti českého slova „movitý“ a latinského „movere“ (hýbat), ač každé z nich mělo jiný význam („movitý“ má společný základ s „mít“ a znamenalo „zámožný“). Římské právo rozdíl mezi movitými a nemovitými věcmi původně nechápalo jako základní kritérium odlišení právní kvality věcí, podstatné bylo rozlišování věcí na mancipační a nemancipační, což odpovídalo soustavě rolnického hospodaření jako ekonomického základu římské civilizace. Až později ve 3. století našeho letopočtu začalo prosazovat rozdělení věcí na nemovité (immobiles, nepohyblivé) a movité (mobiles, pohyblivé), pro jejichž zcizování se postupně vyvinula různá pravidla. Ve středověku bylo typické, i pro naše území, že rozdíl mezi nemovitými a movitými věcmi vystupňoval do té míry, že starší právo neznalo jednotné právo věcné, ale rozlišovalo věcné právo k nemovitostem a věcné právo k movitostem, a to z důvodů ryze hospodářských. Když v právu vystoupil do popředí rozdíl mezi věcmi movitými a nemovitými, bylo základní kritérium k jejich oddělení nalezeno v tom, že u movitých věcí je možná změna jejich místa v prostoru, u nemovitých nikoli. Římské právo spojilo pojem nemovitosti s pozemkem jako omezeným dílem zemského povrchu, přičemž za součást pozemku pokládalo vše, co bylo s pozemkem pevně spojeno, zvláště na povrchu, jako především rostliny a stavby. Toto pojetí představuje základ přístupů i pro dnešní civilní kodifikace.<sup>5</sup>

Naše právní úprava se před šedesáti lety rozešla s kontinentální tradicí. Došlo k odklonu od zásady „superficies solo credit“ (povrch ustupuje zemi), podle které vše, co je s pozemkem přirozeně nebo uměle spojeno, je součástí pozemku. Občanský zákoník z roku 1950 (z.č. 141/1950 Sb.) přišel z ideologických důvodů s na svou dobu ojedinělým řešením v ust. § 25, podle kterého: „Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku“. Docházelo tak k situacím, kdy pozemky byly stále ve vlastnictví osob, byly ale v tzv. užívání socialistických organizací, vybudované stavby na těchto pozemcích a porosty byly ve vlastnictví socialistických organizací (zemědělských družstev).

---

<sup>5</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 1. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 483.



Platná právní úprava v ust. § 119 OZ rozlišuje věci na movité a nemovité. Definuje pouze nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z toho plyne, že movitosti jsou všechny ostatní věci, které nejsou nemovitostmi<sup>6</sup>. Nemovitostmi nejsou všechny stavby, ale jen ty, které jsou pevně spojeny se zemí.

Třídění na věci movité a nemovité má význam z mnoha hledisek, jako jsou náležitosti právních úkonů, způsobilosti být předmětem daného smluvního typu, okamžiku přechodu vlastnického práva, zástavního práva, věcných břemen atd.

### 2.1.1 Pozemek

Pozemek je vždy nemovitou věcí. Jedná se o individuálně určenou část povrchu zemského, jež je nezničitelná a nepřemístitelná. Legální definici pozemku nenalezneme v občanském zákoníku, ale v ust. § 27 z. č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“), podle kterého se pozemkem rozumí: „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků“. Pozemek pojmově zásadně zahrnuje i prostor nad povrchem a pod povrchem. Katastrální zákon upravuje v ust. § 2 odst. 3 další členění pozemků podle druhu na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

### 2.1.2 Stavba

Podat jednoduchou definici pojmu stavba není možné, občanský zákoník ji neobsahuje. Musíme odlišovat stavbu v pojetí soukromoprávním (občanskoprávním) a stavbu v pojetí veřejnoprávním (zejména stavebněprávním, kde je stavba přesně definovaná<sup>7</sup>).

---

<sup>6</sup> Pozn. V minulosti (římskoprávní pojetí a obecný zákoník občanský z r. 1811) tomu bylo naopak, za nemovitosti se považovaly všechny věci, které nebyly movité.

<sup>7</sup> Ust. § 2 odst. 3) z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon): „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“

Zatímco soukromoprávní pojetí nahlíží na stavbu jako předmět občanskoprávních vztahů, především pak jako předmět práva vlastnického, stavební zákon chrání veřejný zájem. Stavby, které jsou z pohledu veřejnoprávního předmětem zákonné regulace, tak z pohledu občanskoprávního, vůbec stavbami být nemusí.

„Za stavbu je třeba považovat stavební objekt již ve stádiu rozestavěnosti, pokud rozestavěnost dosáhla takového stádia, aby bylo jasným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto stavu veškeré další stavební práce směřují pouze k dokončení věci, která již vznikla, někomu vlastnický náleží a je i způsobilým předmětem právních vztahů.“<sup>8</sup>

Pouze u staveb, které jsou podle § 118 OZ věcmi, má význam jejich dělení na movitost a nemovitost, jen o těchto stavbách platí, že nejsou součástí pozemku.

## 2.2 Součást a příslušenství věci

V občanském zákoníku resp. v občanském právu se používají z hlediska posouzení právního režimu věci a k rozlišení oddělených a neoddělených částí věcí pojmy součást a příslušenství věci.

### 2.2.1 Součást věci:

Podle ust. § 120 OZ je součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, a stavba se nepovažuje za součást pozemku. Zákon výslovně stanovuje, že stavba není součástí pozemku a nesdílí tedy právní režim pozemku, nýbrž může mít právní režim vlastní; tímto zákonodárce potvrdil výslovný průlom do zásady *superficies solo cedit*, když se v současné koncepci občanského práva vychází ze samostatnosti právních režimů pozemku a stavby.

---

<sup>8</sup> BRADÁČ, A., FIALA J. *Nemovitosti : oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac a doplň. vyd. Praha: Linde, 2004.s. 14.

Jen celá věc může být objektem práv a povinností, a proto se vyžaduje samostatná existence věci v právním smyslu jako obchodovatelné jednotky. Jednotlivé části tvořící věc jako věc v právním smyslu, nejsou samostatným objektem právních dispozic.

Pokud dochází k právním dispozicím s věcí, disponujeme i se všemi součástmi věci. Při přechodném oddělení celku a součásti, nedojde k narušení příslušnosti součásti k celku, jako příklad je možno uvést dočasné vyjmutí dveří z nemovitosti, aby byly natřeny barvou. Důležitým faktorem v posouzení konkrétní situace je trvalost v čase. Je nutno striktně odlišovat situaci, kdy dochází k trvalému oddělení součásti od celku, v tom případě se stane obojí samostatnou věcí – dveře trvale vyjmuté z nemovitosti se stanou samostatným objektem se způsobilostí k právním dispozicím, dům bude nadále samostatným objektem.

K rozlišení věci a součásti věci je nutno posuzovat povahu věci a také možnost znehodnocení v případě, že dojde k oddělení součásti. Povaha i možnost znehodnocení věci se posuzuje zejména vzhledem k funkci celku. Znehodnocením věci se obecně rozumí podstatné snížení její ekonomické, funkční či estetické hodnoty. Na rozdíl od občanského zákoníku z roku 1950<sup>9</sup> platná právní úprava nedefinuje existenci součásti tak, že případným oddělením dojde k podstatnému znehodnocení nebo poškození věci nebo její součásti.

Podle Eliáše<sup>10</sup> má občanský zákoník pouze obecné ustanovení o součásti věci a znatelně chybí zvláštní ustanovení o součástech pozemku. Součástí pozemku je vše, co je s ním pevně spojeno, nejde-li ovšem o stavbu spojenou se zemí pevným základem ve smyslu § 119 odst. 2 OZ. Tak jsou součástí pozemku takové výsledky stavebních prací, jejichž výsledkem není samostatná věc, ale pouhá povrchová úprava pozemku. Hlavně jsou však součástí pozemku rostliny na něm vzešlé, jakož i plody těchto rostlin, dokud od nich nejsou odděleny.

Při rekonstrukci v roce 1964 se z našeho právního řádu vytratilo výslovné ustanovení, podle něhož je součástí pozemku vše, co na něm vzejde, jak ustanovoval ještě občanský

---

<sup>9</sup> § 24 z. č. 141/1950 Sb. : „Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by s tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila.“

<sup>10</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 1. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 492-493.

zákoník z roku 1950<sup>11</sup>. Toto pravidlo vadilo již za účinnosti předchozího kodexu, vzhledem k hospodaření jednotných zemědělských družstev a socialistických organizací na úseku lesního hospodářství na cizích pozemcích, a proto bylo brzy také prolomeno, nejprve podzákonnými předpisy, později již zvláštními zákony.

Podle judikatury<sup>12</sup> je vždy podstatná funkční spojitost s daným pozemkem a nemožnost oddělení bez znehodnocení pozemku a v některých případech nelze jednoznačně nesporně určit, kdy jde o samostatnou věc a kdy o součást pozemku. Je třeba vždy zvažovat, s přihlédnutím ke všem okolnostem, zda daná stavba může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů; za součást pozemku se považují zpevněné plochy, jako jsou například parkoviště, silážní žlaby, tenisové dvorce a venkovní úpravy, zejména opěrné zdi, dlažby, obruby, zahradní jezírka, nebo meliorační zařízení umístěná pod povrchem země.

### 2.2.2 Příslušenství věci

V občanském zákoníku je příslušenství věci (accessorium) definováno v ust. § 121. Za příslušenství věci jsou považovány věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

K rozlišení věci hlavní od příslušenství slouží kritérium hospodářského významu obou věcí. Pojmově je vyloučeno, aby bylo více věcí hlavních, hlavní věc může být jen jedna, naopak příslušenství může být více. Jako názorný příklad může sloužit kupříkladu nákladní kamion jako věc hlavní. Příslušenstvím kamionu tvoří náhradní kolo, lékárnička, výstražný trojúhelník, klíče od vozidla, výzdoba kabiny řidiče.

Příslušenství předpokládá vlastnické právo osoby, která má ve vlastnictví věc hlavní. Proto např. opatří-li si nájemník vlastní klíč k pronajatému domu, nebo vnese-li do takového domu inventář, nestávají se tyto věci příslušenstvím domu, ale zůstávají vlastnic-

---

<sup>11</sup> § 24 z. č. 141/1950 Sb.: „Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.“

<sup>12</sup> Viz. rozsudky Nejvyššího soudu ČR: ze dne 26.10.1999, sp.zn. 2 Cdo 1414/1997, ze dne 13.5.2003, sp.zn. 22 Cdo 737/2001 a nálezy Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

tvím nájemníka. Příslušenství je tedy samostatná věc v právním smyslu, ale její právní osud je značně spojen s právním osudem hlavní věci. Z tohoto spojení jsou odvozeny dvě pravidla, a to že dočasné odloučení příslušenství nic nemění na jeho vlastnosti jako příslušenství hlavní věci a že rozhodne-li vlastník o právním osudu vlastní věci, sleduje též osud i příslušenství.<sup>13</sup>

Tato pravidla nejsou v platném občanském zákoníku výslovně upravena. Existence právního pravidla, že dočasné přerušení účelového spojení příslušenství s hlavní věcí neruší vlastnost vedlejší věci jako příslušenství věci hlavní, plyne bez pochyb z § 121 odst. 1 OZ. Ačkoli to stanoví jen první odstavec ve vztahu k hmotným věcem, nepochybně platí totéž pravidlo analogicky i pro byty a pohledávky, o nichž komentované ustanovení normuje v odstavcích druhém a třetím. Naproti tomu pravidlo, že právní úkon týkající se věci hlavní zasahuje i příslušenství, byť to v právním úkonu není výslovně uvedeno, nelze dovést z právní domněnky, nýbrž z domněnky skutkové, opřené o výklad právních úkonů. Je namístě dovozovat, že kupuje-li se a prodává např. televizor, zahrnuje převod i bez výslovného ujednání také dálkový ovladač přístroje, nebo převádí-li se např. vlastnické právo k pozemku a hlavní budově na něm stojící, zahrnuje převod i vedlejší budovu (bez popisného nebo evidenčního čísla) na témž pozemku. Právní úkon, resp. smlouva, se nevykládá jen podle jazykového projevu, ale i podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, u smlouvy tedy podle vůle obou stran, a to přirozeně se zřetelem k zásadě dobré víry.<sup>14</sup>

Část odborné veřejnosti<sup>15</sup> již delší dobu dovozovala, že „tradiční názor," podle něhož příslušenství sleduje právní osud hlavní věci, „již nemá oporu ve výslovné zákonné úpravě" a že tedy „lze mít za to, že právní osud příslušenství je třeba ve smlouvách výslovně upravit. Proto nelze než doporučit, aby v případech, kdy příslušenství ve smlouvě týkající se nemovitostí má sdílet osud hlavní nemovitosti, smlouva tuto okolnost výslovně upravila. V některých případech bude stačit vyjádření, že smlouva se vztahuje na veškeré

---

<sup>13</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008.* 1. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 498.

<sup>14</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008.* 1. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 498 - 500.

<sup>15</sup> Srov. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: komentář.* 3. doplň. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 397-398.

příslušenství. V případech, kdy by mohlo způsobit pochybnost, co je veškerým příslušenstvím, bude lépe věci tvořící příslušenství hlavní nemovitosti výslovně uvést.

Je nutno souhlasit s výše uvedeným, judikatura se v této věci vyvíjí, a to někdy i protichůdně. V roce 1985 bylo judikováno<sup>16</sup>: „Příslušenství věci (§ 121 odst. 1 OZ) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní nebo nezávisle na tomto převodu; nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím.“ Obdobný závěr<sup>17</sup> Nejvyšší soud ČR učinil i v roce 1996. K průlomů došlo v rozsudku<sup>18</sup> z roku 2001 v němž Nejvyšší soud ČR uvedl, že „při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali.“

Velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR v roce 2003 vyslovil<sup>19</sup> nesouhlas s výše uvedeným názorem. Soud uvedl, že pokud příslušenství věci hlavní tvoří nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství. Právní úkony týkající se převodu nemovitosti musí být učiněny písemnou formou, a to i v případě, že jde o nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost, je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě.

Na poslední citovaný rozsudek bylo navázáno v rozsudku<sup>20</sup> z roku 2005, Nejvyšší soud ČR uvedl že k platnosti smlouvy o převodu nemovitosti je třeba přesná identifikace příslušenství v právním úkonu, pokud se jedná o nemovitost vedenou v katastru nemovitostí. V případě, že je příslušenstvím nemovitost nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí, postačí k převodu formulace v textu, že věc se převádí „s příslušenstvím“.

---

<sup>16</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.7.1985, sp. zn. Rc 4 Cz 25/85.

<sup>17</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.6.1956, sp. zn. Rc 3 Cdon 1053/96.

<sup>18</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.8.2001, sp. zn. Rc 28 Cdo 133/2001.

<sup>19</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.9.2003, sp. zn.31 Cdo 2772/2000.

<sup>20</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.8.2005, sp. zn. 22 Cdo 1844/2004.

### 3 KUPNÍ SMLOUVA

Kupní smlouva je nejfrekventovanější a ekonomiky nejvýznamnější typ smlouvy, jedná se o dvoustranný právní úkon, jednou stranou je ten, kdo na základě takového právního úkonu má povinnost druhé straně věc odevzdat - prodávající, druhou stranou je ten, kdo má povinnost věc převzít a zaplatit za ni kupní cenu - kupující. Úprava kupní smlouvy je klíčová pro celé závazkové právo a vzhledem k významu kupní smlouvy je vhodné nejprve uvést historické souvislosti vývoje úpravy.

#### 3.1 Historický vývoj

Římské právo znalo již od 2. století před našim letopočtem smlouvu o koupi a prodeji - smlouvu trhovou, smlouva měla konsenzuální<sup>21</sup> podobu. Ve středověku se v souvislosti s rozvojem směny, obchodu a řemeslné výroby, a hlavně s postupným překonáváním naturálního hospodářství a s růstem potřeby kapitálu, rozvíjely instituce závazkového práva. Mezi nejstarší patřila právě smlouva trhová, strany této smlouvy byly nazývány soukupové. Pro novověký vývoj měla stěžejní význam kodifikace v podobě všeobecného občanského zákoníku z roku 1811, ust. § 1053, jež bylo zařazeno do druhého oddílu zákoníku, bylo označeno jako Kaufvertrag (česky smlouva trhov<sup>22</sup>). Úprava byla založena na dualistické koncepci, kdy koupě představuje celek právních úkonů, na jejichž základě vlastník věci převádí vlastnické právo k této věci na osobu jinou, která mu za to platí kupní cenu. Jde o celek, který na prvním místě obnáší kontrakt, kterým se tak vytváří závazkový rámec předmětného právního vztahu, samotný převod vlastnického práva se odehrává později. Uzavíraná smlouva zakládá pouze závazek prodávajícího převést vlastnické právo a závazku kupujícího zaplatit kupní cenu. Na druhém místě přichází vlastní převod vlastnického práva, spočívající ve dvou prvcích, konstitutivního charakteru. Intencionální prvek, tj. do-

---

<sup>21</sup> Konsenzuální podoba znamená, že koupě je jako celek jedna operace, kdy dojde ihned k převodu vlastnického práva mezi stranami kontraktu.

<sup>22</sup> Ust. § 1053 znělo: „Trhovou smlouvou přenechává se věc za určitou částku peněz jiné osobě. Náleží tak jako směna k právním důvodům nabytí vlastnictví. Nabytí nastává teprve odevzdáním koupeného předmětu. Až do odevzdání podrží prodávající vlastnické právo.“

hoda stran ohledně převodu vlastnického práva, a prvek materiální, tj. samotné předání věci. Předání věci je neodmyslitelnou součástí, neboť pouhá dohoda o převodu vlastnického práva by k dovršení kupní smlouvy nepostačovala.<sup>23</sup>

Název kupní smlouva se objevil v občanském zákoníku z roku 1950 (ust. § 366 a násl.) V občanském zákoníku z roku 1964 došlo v 70. letech 20. století k ideologicky založené snaze o potlačení významu kupní smlouvy, její úprava sestávala z pouhých šesti paragrafů bez jakékoliv úpravy vedlejších ujednání.

Současná právní úprava kupní smlouvy není založena na konsenzuálním konceptu, vychází hlavně z dualistické koncepce.

### 3.2 Charakteristika kupní smlouvy

Mezi hlavní znaky kupní smlouvy patří<sup>24</sup>:

- jedná se o konsenzuální smlouvu, nikdo není zásadně nucen uzavřít kupní smlouvu, povinnost uzavřít kupní smlouvu může být ale založena smlouvou o uzavření budoucí smlouvy,
- synalagmatická smlouva, tzn. že vznikají stranám vzájemné závazky,
- zásadně bezformální smlouva, pouze pro smlouvy o převodu nemovitostí a pro zákonem stanovené smlouvy je povinná písemná forma,
- úplatná smlouva, cena musí být stanovena v penězích,
- svými důsledky směřuje k převodu vlastnického práva,
- vznikem kupní smlouvy vzniká prodávajícímu zákonná povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě,

---

<sup>23</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 2. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 1717.

<sup>24</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 2. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 1720.



- s převodem vlastnického práva na kupujícího je zásadně spjata přechod nebezpečí nahodilé zkázy, poškození nebo ztráty věci na kupujícího
- vlastnické právo nelze nabýt ani v dobré víře od nevlastníka, narozdíl od úpravy v ust, § 446 z. č. 513/1991 Sb. Obchodním zákoníku („ObchZ“).

### 3.3 Odlišení od jiných smluvních typů

Kupní smlouva se odlišuje od jiných smluvních typů právě svými charakteristickými znaky; úplatností se odlišuje od darovací a směnné smlouvy; trvalost převedení vlastnického práva oproti dočasnému užívání beze změny vlastnictví u nájemní smlouvy; předmět kupní smlouvy je zhotoven bez součinnosti s kupujícím, narozdíl od vytvoření nové věci dle zadání kupujícího u smlouvy o dílo.

Nezávisle na občanském zákoníku upravuje komplexně kupní smlouvu i obchodní zákoník, kupní smlouva, která má za předmět nemovitost, se řídí vždy občanským zákoníkem, s výjimkou případu prodeje podniku, v jehož rámci je i nemovitost – pak se použijí ust. § 476 a násl. ObchZ. Vzhledem k faktu, že kupní smlouva o převodu nemovitosti se řídí vždy občanským zákoníkem, kromě případu prodeje podniku, nebude úpravě v obchodním zákoníku věnován další prostor.

### 3.4 Podstatné náležitosti

Podstatné náležitosti kupní smlouvy jsou předmět koupě, kupní cena.

#### 3.4.1 Předmět koupě

Předmět smlouvy je obecně vymezen v § 118 OZ, předmětem mohou být tedy movité i nemovité, dále bytové a nebytové prostory. Předmětem mohou být nevyloučené z občanskoprávního styku, věci určené individuálně, druhově, hromadně či úhrnně, soubor věcí, příp. práva a tzv. jiné majetkové hodnoty, za předpokladu, že to jejich povaha připouští. Mohou to být věci celé nebo podíl na nich. Je nutné zmínit, že předmět koupě nemusí vždy v době uzavření kupní smlouvy existovat, může teprve vzniknout (nesmí být už zaniklý). Ovšem má-li v budoucnosti vzniknout stavba, nebude se jednat již o kupní smlouvu, ale o smlouvu o dílo. Specifickou formou kupní smlouvy, která se odlišuje od

koupě budoucí věci, je tzv. koupě naděje upravena v ust. § 595 OZ, kdy se kupující zaváže zaplatit stanovenou kupní cenu, bez ohledu na to, jaký bude předmět kupní smlouvy.

### 3.4.2 Kupní cena

Rozdílně oproti úpravě v obchodním zákoníku, požaduje kategoricky občanský zákoník sjednání kupní ceny. Bez ujednání stran ohledně kupní ceny smlouva ani nevznikne. Požadavky na cenu nejsou téměř specifikované, jen ust. § 589 OZ stanoví: „Cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná podle § 40a“.

Určení ceny je tedy podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Výše kupní ceny však nemusí být vyjádřena výslovně, v teorii i praxi se považuje za dostačující, lze-li z kupní smlouvy dovodit postup pro určení výše kupní ceny i po jejím uzavření. O cenovou arbitráž jde tehdy, zmocní-li strany určitou osobu, která za ně kupní cenu určí. Požadavek v § 588 OZ ukládá prodávajícímu zaplatit kupní cenu, rozvádí ještě § 589, který stanoví, že cena musí být sjednána v souladu s obecně závazným právním předpisem, jinak je neplatná podle § 40a. Předpisem, na který občanský zákoník je z. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 2 odst. 1 tohoto zákona se cena sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednaným dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis.<sup>25</sup>

Splatnost kupní ceny může být dohodnuta současně s odevzdáním a převzetím předmětu koupě, později než se předmět odevzdá a převezme, a nebo předem a ke splnění předmětu koupě dojde až dodatečně. Kupní cenu lze zaplatit najednou nebo po dohodě ve splátkách.<sup>26</sup>

Zákon blíže neupravuje dobu ani místo zaplacení kupní ceny, rozhoduje tedy ujednání stran. Pro případ, že není sjednáno, platí ustanovení občanského zákona o splnění dluhu, tj. ust. § 559 a násl. OZ. Dluh se plní na místě určeném dohodou stran, není-li místo plnění takto určeno, je jím bydliště nebo sídlo dlužníka. Obecně, pokud není domluveno

---

<sup>25</sup> HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. 2. svazek. 2. akt. a doplň. vyd. Praha: Linde, 2003. s. 915.

<sup>26</sup> VRABEC, J., ŠTOVÍČEK, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 2000. s. 11.

jinak, plní-li dlužník peněžité dluh prostřednictvím banky, je dluh splněn připsáním částky na účet banky věřitele a plní-li dlužník peněžité dluh poštovním poukazem, je dluh splněn připsáním částky na účet banky věřitele nebo vyplacením částky věřiteli v hotovosti.

### 3.5 Práva a povinnosti stran kupní smlouvy

Prodávající má povinnost odevzdat předmět koupě, a to ve lhůtě, kterou si strany sjednaly; povinnost pečlivě opatrovat předmět koupě, tj. v případech, kdy kupující nabyt vlastnické právo dříve, do odevzdání věci kupujícímu; povinnost upozornit kupujícího na vady věci, o nichž ví; právo na poskytnutí kupní ceny, podle podmínek ve smlouvě sjednaných. Kupující má právo i povinnost předmět koupě převzít; právo uplatňovat odpovědnost za vady vůči prodávajícímu; a hlavně povinnost zaplatit prodávajícímu kupní cenu.<sup>27</sup>

### 3.6 Vedlejší ujednání

#### 3.6.1 Výhrada vlastnictví

Výhrada vlastnictví je upravena v § 601 OZ. Jedná se o vedlejší smluvní ujednání kupní smlouvy se stanovenou písemnou formou. Okamžik převodu vlastnického práva se váže na úplné zaplacení kupní ceny a ne na čas, se kterým bývá právními předpisy nejčastěji spojován. Obecně přechází nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na kupujícího odevzdáním věci. Výhradu vlastnictví ovšem u kupní smlouvy o převodu nemovitostí nelze použít, protože se výhrada vlastnictví pojí pouze s prodejem movité věci.

#### 3.6.2 Předkupní právo

Pokud kupující chce později nabytou věc prodat, musí nejprve věc nabídnout ke koupi zpět prodávajícímu. Jedná se o vedlejší ujednání kupní smlouvy, které je buď obsaženo v samotné kupní smlouvě nebo i mimo ni ve zvláštní smlouvě, předkupní právo však

---

<sup>27</sup> VRABEC, J., ŠŤOVÍČEK, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 2000. s 12-13.

nelze zřídit ze závěti<sup>28</sup>. Předkupní právo lze zřídit i ve prospěch třetí osoby (§ 50 OZ). Dle § 602 odst. 2 není ani vyloučeno zavázat kupujícího k povinnosti nabídnout věc zpět prodávajícímu ke koupi i v situacích, kdy ji chce převést i jinak než prodejem, tzn. darem, směnnou smlouvou nebo vkladem do obchodní společnosti.

Předkupní právo může být stranami ujednáno na dobu určitou i neurčitou, bezúplatně či za úplatu, za slevu z kupní ceny nebo poskytnutí jiného protiplnění. Obecně, nejde-li o případ upravený v § 603 odst. 2 OZ, není písemná forma zákonem stanovena. V praxi, z hlediska prokázání existence předkupního práva, je nanejvýš vhodné až nutné smluvit předkupní právo vždy písemně.

Předkupní právo sjednáno jako obligace mezi prodávajícím a kupujícím působí pouze mezi účastníky smlouvy a vůči třetím osobám nemá právní účinky. V případě, že dojde k porušení závazku nabídnout věc zpět ke koupi prodejem třetí osobě, nemůže předkupník uplatňovat vůči třetí osobě žádné nároky, v úvahu přichází pouze postup, že se obrátí na dlužníka, jenž porušil svůj závazek s tím, aby mu nahradil vzniklou škodu<sup>29</sup>.

V § 603 odst. 2 je dána možnost domluvit předkupní právo i jako věcné právo působící i proti nástupcům kupujícího. Obligatorně je dána písemná forma a k nabytí předkupního práva dochází vkladem do katastru nemovitostí. Takto sjednané předkupní právo působí nejen mezi stranami smlouvy, ale vůči všem třetím osobám.

Ke vzniku předkupního práva jako práva věcného je zapotřebí, aby bylo ve smlouvě o jeho zřízení výslovně uvedeno, že je zřizováno povahou jako právo věcné. Základním předpokladem vzniku na základě smlouvy je samozřejmě vklad tohoto práva do katastru nemovitostí. Z toho plyne, že pokud je na výpisu z katastru nemovitostí zapsáno předkupní právo, jedná se vždy o právo věcné, jenž působí vůči třetím osobám, tzn. zejména vůči osobě, která od vlastníka takto zatíženou nemovitost koupí.

---

<sup>28</sup> FIALA, J. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*, 1992, č. 10, s. 23: „pořízení v závěti, které by ukládalo dědici nabídnout předmět z dědictví ke koupi jiné osobě, by bylo nutno považovat za podmínku, která nemá v souladu s § 478 OZ právní následky“.

<sup>29</sup> Viz. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 19.10.1999, sp.zn. I. ÚS 265/98; tento názor sdílí většina odborné veřejnosti. Rozdílný názor na věc mají Eliáš nebo Fiala, srov. např. FIALA, J. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, č. 10, s. 23.

Z věcného předkupního práva vyplývá pro vlastníka povinnost nabídnout nemovitost, v případě jejího prodeje či jiné formě převodu, ke koupi nejdříve oprávněné osobě z předkupního práva, a to za cenu, která je sjednána ve smlouvě o zřízení předkupního práva. Za situace, že cena není předem sjednána, je povinen ji nabídnout za cenu, kterou za nemovitost nabídl někdo jiný. Výši předem sjednané ceny lze zjistit jen z dané smlouvy (lze ji vyžádat ze sbírky listin katastru), nikoliv ze samotného výpisu listu vlastnictví.

Předkupní právo dle § 604 OZ<sup>30</sup> nepřechází na dědice oprávněné osoby a nelze je ani převést na jinou osobu. „Účel zákonné úpravy je vyloučit možnost, aby věc, k níž bylo předkupní právo smluveno, zůstala po neurčitou dobu závislá na dispozici cizích osob. Proto je předkupní právo pojato jako právo osobní vzhledem. Avšak adjektivum „osobní“ se vztahuje jen k předkupníku, nikoli k osobě zavázané z předkupního práva. Vzhledem k tomu je subjektivní předkupní právo nepřevoditelné (nepostupitelné) a neděditelné; srov. § 525 odst. 1 a § 579 odst. 2. Smrtí předkupníka zaniká, ať již bylo zřízeno jako obligacní nebo jako věcné. Proto také musí být v úmluvě jasně určeno, kdo je předkupníkem jako osoba individuálně určená.“<sup>31</sup>

V případě, že je sjednána doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněný vyplatit nabídnutou věc ve stanovené době, pokud není dohodnuta doba, platí ustanovení § 605 OZ., které stanoví, že není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce ke koupi. V případě, že tato doba uplyne marně, předkupní právo zanikne. Nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek, jde-li o nemovitost, musí být nabídka písemná.

### 3.6.3 Právo zpětné koupě

Jedná se o ujednání s předepsanou písemnou formou, vztahující se pouze na movité věci. Prodávající může do určité doby získat movitou věc zpět do svého vlastnictví. Je třeba

---

<sup>30</sup> Pozn. Je sporné zda toto ustanovení je kogentní či zda ho lze vykládat dispozitivně. Pro kogentnost se vyjádřil např. SVOBODA, L. In SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 2005. s. 63. Pro dispozitivnost se vyslovuje ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 2. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 1770.

<sup>31</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 2. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 1769.

ba právo zpětné koupě důsledně odlišit od předkupního práva. Rozdíl je v tom, že se týká pouze movitých věcí a v tom, že sám oprávněný má ve stanovené lhůtě (není li stanoveno jinak – do jednoho roku) možnost sám rozhodnout o získání věci zpět do svého vlastnictví. Podle Eliáše<sup>32</sup> je možné sjednat právo zpětné koupě i na nemovitost, ale jen v intencích § 610 OZ.

### 3.6.4 Jiná vedlejší ujednání

Podle ust. § 610 OZ si účastníci mohou písemnou smlouvou dohodnout i jiná vedlejší ujednání, která mají povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, zanikají tyto výhrady a podmínky nejpozději uplynutím jednoho roku od uzavření kupní smlouvy, jestliže je prodávající v této lhůtě neuplatnil. Konkrétně se například jedná o výhradu zpětného prodeje, výhradu odstoupení od prodeje, výhradu lepšího kupce, výhradu výměny, koupi na zkoušku, koupi podle zkoušky, koupi na obhlídku, aj.<sup>33</sup>

Možnost dohodnout výhrady a podmínky platí samozřejmě i pro smlouvy o převodu nemovitostí. Ustanovení má obdobný charakter jako rozvazovací podmínka, z jeho znění lze dovodit, že podmínku zániku právního vztahu při sjednání jiných vedlejších ujednání je uplatnění výhrad a podmínek prodávajícího vůči kupujícímu. Na druhé straně, i když to z daného ustanovení nevyplývá, nelze zřejmě vyloučit možnost sjednat i takové výhrady a podmínky, které by mohl kupující uplatnit vůči prodávajícímu. Zákon výslovně nestanoví, kterým okamžikem zaniká smlouva při uplatnění výhrady nebo podmínky. Lze usoudit, že se tak děje ex nunc k okamžiku oprávněného uplatnění výhrady nebo podmínky vůči druhé straně smlouvy.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 2. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s.1781.

<sup>33</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 2. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s.1792.

<sup>34</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: komentář*. 3. doplň. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 516.

### 3.7 Odpovědnost

Za situace, že dojde k porušení práv a povinností vyplývajících z kupní smlouvy, vzniká vztah odpovědnostní. Odpovědnostní vztah může spočívat v odpovědnosti za vady, prodlení nebo škodu.

#### 3.7.1 Odpovědnost za vady

Dle ust. § 596 OZ : „Má-li věc vady, o kterých prodávající ví, je povinen kupujícího při sjednávání kupní smlouvy na ně upozornit.“ Prodávající má tedy zákonnou povinnost upozornit kupujícího již při sjednávání kupní ceny na všechny vady (faktické i právní, zjevné i skryté) věci, o kterých ví. Pokud prodávající kupujícího na vady upozornil, neodpovídá za ně (vyloučí postup dle § 597 OZ), pokud ovšem prodávající na vady při sjednávání smlouvy neupozorní, dojde ke změně obsahu smlouvy. Prodávající v tom případě má podle § 597 odst. 1 OZ právo na přiměřenou slevu ze sjednané ceny odpovídající povaze a rozsahu vady; jde-li o vadu, která činí věc neupotřebitelnou, má též právo od smlouvy odstoupit.

Z výše uvedeného vyplývá, že kupující má následujícími možnostmi právního postupu. Především má právo na slevu z kupní ceny. Sleva musí být přiměřená, tj. musí odpovídat povaze a rozsahu vady. Při určení výše slevy se přihlíží k ceně předmětu koupě, dále k tomu, nakolik vada snížila jeho funkčnost, zkrátila dobu upotřebitelnosti, změnila vnější vzhled, jakož i k ceně nezbytných oprav a úprav. V určitých případech má kupující právo od smlouvy odstoupit:

Vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, činí věc neupotřebitelnou (jde o vadu neodstranitelnou a trvalou, pro kterou nelze věc užívat dohodnutým nebo obvyklým způsobem, nestačí tudíž jen přechodná neupotřebitelnost, kterou lze odstranit opravou věci); prodávající ujistil kupujícího, že koupená věc má určité vlastnosti, a toto ujištění se ukáže jako nepravdivé, zvláště to platí pro vlastnosti, které si kupující vymínil, že je u věci vyžaduje; věc má určité vady, ačkoliv prodávající ujistil kupujícího, že je zcela bez vady (v takovém případě se ani nevyžaduje, aby šlo o vadu, pro níž je věc neupotřebitelná).

Rozhodnutí o tom, zda bude v uvedených případech požadovat přiměřenou slevu ze sjednané ceny, nebo zda od smlouvy odstoupí, záleží plně na vůli kupujícího. Ve vztahu k obecné úpravě práv nabyvatele u vady odstranitelné, jak ji provádí ust. § 507 odst. 1 OZ, je

ust. § 597 OZ úpravou zvláštní a co do rozsahu oprávnění kupujícího poněkud zúženou. Na rozdíl od obecné úpravy nedává kupujícímu možnost domáhat se opravy věci, která je předmětem koupě, ani doplnění toho, co chybí.<sup>35</sup>

Kupující má v případě, že uplatnil práva z odpovědnosti za vady, právo na úhradu nutných nákladů prodávajícím. Právo z odpovědnosti za vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu, tj. ihned poté, co vadu zjistil. Aby mohl uplatnit toto své právo u soudu, musí kupující vytknout prodávajícímu vady v prekluzivní (propadné) lhůtě do šesti měsíců od převzetí věci (výjimky jsou u krmiv do tří týdnů a u zvířat do šesti týdnů).

### 3.7.2 Odpovědnost za prodlení

Platí zde obecná ustanovení občanského zákoníku tj. ust. § 517 až 523 OZ. Vzhledem k synalagmatickému charakteru kupní smlouvy může být v prodlení kupující i prodávající. Prodávající má možnost od smlouvy odstoupit, pokud kupující nezplatí ani dodatečně přiměřené lhůtě, prodávajícím mu poskytnuté. Odstoupením od smlouvy se kupní smlouva ruší, dochází k zániku všech práv a povinností stran, pokud ovšem před odstoupením už některá ze stran plnila, má nárok na vrácení plnění zpět. Prodávající má také právo požadovat úroky z prodlení.

Pokud byla ve smlouvě stanovena přesná doba plnění a ze smlouvy či z povahy věci vyplývá, že na opožděném plnění nemůže mít kupující zájem, musí kupující oznámit prodávajícímu bez zbytečného odkladu, že na plnění trvá; jestliže tak neučiní, smlouva se od počátku ruší (tzv. fixní kupní smlouva). Za situace, že je v prodlení prodávající, nemůže být v prodlení kupující. Kupující se může zprostit závazku složením peněz do úschovy.

### 3.7.3 Odpovědnost za škodu

Občanský zákoník v § 600 stanoví: „Uplatněním práv z odpovědnosti za vady není dotčeno právo na náhradu škody.“ Pokud tedy byla porušením závazků založených kupní smlouvou způsobena druhé straně škoda, vzniká odpovědnost za škodu, ta se řídí obecnými

---

<sup>35</sup> NESNÍDAL, J. Vady zjištěné po koupi zboží. *Ekonom.* 1997, č. 27, s. 49.



ustanoveními občanského zákoníku o škodě. Právo na náhradu škody je nejčastěji založeno na základě obecného ustanovení o náhradě škody podle § 420 OZ.

### **3.8 Kupní smlouva o převodu nemovitosti**

Jedná se typ kupní smlouvy, předmětem jsou nemovitosti, konkrétně nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí, byty a nebytové prostory. Kupní smlouva o převodu nemovitosti musí splňovat obecné náležitosti stanovené pro smlouvy a konkrétní náležitosti stanovené pro kupní smlouvu.

#### **3.8.1 Náležitosti kupní smlouvy o převodu nemovitosti.**

##### **a) určení účastníků smlouvy**

Osoby fyzické by měly být označeny jménem a příjmením, rodným číslem, datem narození u osob, které nemají přiděleno rodné číslo. Občanský zákoník nikde nestanovuje povinnost rodné číslo ve smlouvě uvádět, stačí datum narození, ale ustanovení § 4 odst. 3 z. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále „zákon o zápisech“) stanovuje povinnost uvést rodné číslo v návrhu na vklad, proto je vhodné ho uvést již ve smlouvě. Právnícké osoby se označují názvem, sídlem a identifikačním číslem. Pokud je Česká republika účastníkem, potom je právnickou osobou.

##### **b) určení předmětu smlouvy**

Nemovitosti by měly být určitým a nezaměnitelným způsobem označeny. Pro zápis nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí je nutné, aby byly označeny v souladu ust. § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Kupní smlouva o převodu nemovitostí u nemovitostí podléhajících evidenci v katastru vyžaduje k převodu vlastnického práva k nemovitosti vklad práva do katastru.

V situaci, že nemovitosti nejsou ve smlouvě označeny řádně, katastr návrh na vklad pro neurčitost zamítne. Pokud má převáděná nemovitost příslušenství, mělo by být v listině

výslovně uvedeno a popsáno, není nutné uvádět, že se nemovitost převádí se všemi součástmi. (viz. výklad o součásti a příslušenství věci).

### c) kupní cena

Kupní smlouva o převodu nemovitostí musí obsahovat určení kupní ceny<sup>36</sup>, a to výše kupní ceny a formu vyrovnání.

### d) projev vůle stran smlouvy

Projevená vůle musí být určitá a srozumitelná. Kupující i prodávající musí vyjádřit jasně svou vůli, není dostatečné označení kupní smlouvy jako kupní, rozhodující je učiněný projev vůle účastníků smlouvy. Přesnou vymezení jak formulovat u kupní smlouvu projev vůle v občanském zákoníku není.

Dokonce ani jednotlivé soudy se neshodují v tom, zda má být uvedeno, že prodávající prodává a kupující kupuje. Proto lze jen doporučit, aby ve smlouvách byly vyjádřeny formulace „Kupuji – Prodávám“.<sup>37</sup>

U projevu vůle stran je důležité, aby byly obsaženy v jedné listině. Listina by měla být pevně spojena, nejlépe pevnou šňůrou a přelepku, nebo minimálně sešitá kovovou sponou. Obecně má pevné spojení všech listů listiny zamezit možnosti dodatečně některý list vyměnit.

### e) písemná forma

Dle ust. § 40 OZ musí mít smlouva vždy předepsanou formu, pod sankcí neplatnosti a podle ust. § 46 OZ musí mít smlouvy o převodech<sup>38</sup> nemovitostí písemnou formu a projevy účastníků musí být na téže listině.

---

<sup>36</sup> Pozn. Podrobně o způsobech úhrady kupní ceny je pojednáno v praktické části práce.

<sup>37</sup> BAREŠOVÁ, E. in BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Vzory listin o nemovitostech : komentované vzory s disketou*. 2. přeprac. a doplň. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. s. XXIV.

<sup>38</sup> Viz. ust. 46 odst. 1 OZ, ust. § 151o OZ (smlouva o věcném břemeni), ust. § 156 odst. 1 OZ (smlouva zástavní), ust. § 603 odst. 2 OZ (předkupní právo s věcnými účinky).

#### f) podpisy účastníků smlouvy

Projevená vůle obsažena ve smlouvě zachycené na listině je stvrzena účastníky jejich podpisy. Pokud za účastníka jedná na základě vystavené plné moci zmocněnec, podepisuje listinu pouze zmocněnec.

#### 3.8.2 Další ujednání kupní smlouvy

Ve smlouvě o převodu nemovitosti mohou být i další ujednání<sup>39</sup>, jsou jimi zejména:

- o předkupním právu s věcnými účinky nebo o zřízení věcného břemene,
- o předání klíčů od nemovitosti, o předání stavební dokumentace, o vyklizení nemovitosti,
- stanovení různých odkládacích podmínek bránících vkladu práva,
- stanovení rozvazovací podmínky (sama o sobě nebrání vkladu práva),
- stanovení dne účinnosti smlouvy, upozornění na okamžik vzniku práva,
- odkaz na znalecký posudek vyhotovený o nemovitosti,
- specifikace účelu koupě nemovitosti,
- prohlášení o vymíněných vlastnostech nemovitosti,
- upozornění účastníkům, že jsou smlouvou vázáni,
- intabulační doložka,
- upozornění zaplatit a přiložit kolek k návrhu na vklad,
- upozornění, že smlouva byla uzavřena vážně, prostá omylu a účastník nebyl ani v tísni.

Tato další ujednání v kupní smlouvě o převodu nemovitosti být nemusí. Je potřeba zvážit, která ujednání do smlouvy zařadit, a která jsou nadbytečná a smlouvu činí jen nepřehlednou (např. upozornění že smlouva byla uzavřena vážně, prostá omylu a účastník nebyl ani v tísni).

---

<sup>39</sup> Srov. BAREŠOVÁ, E. in BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Vzory listin o nemovitostech : komentované vzory s disketou*. 2. přeprac. a doplň. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. s. XXVII. až XXVIII.

## 4 VLASTNICKÉ PRÁVO

### 4.1 Pojem

Vlastnické právo je jedním ze základních práv a nejdůležitějším věcným právem. Od dob platnosti římského práva je vlastnické právo vymezováno jako všeobecné právní panství nad věcí. V současnosti se nejčastěji charakterizuje<sup>40</sup> jako právem zakotvenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet a užívat věci a nakládat s nimi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoli jiného k téže věci, v téže době. Současně také zahrnuje právem zabezpečenou možnost vlastníka domáhat se od všech třetích osob zdržení se užívání věci vlastníka proti jeho vůli a zdržení se chování, která ruší vlastníka v jeho držbě a užívání věci a dispozicích s ní, vlastnické právo totiž jako právo absolutní působí „erga omnes“ – tedy proti všem. Jedná se o právo jednotné, a jak vyplývá z platné právní úpravy<sup>41</sup>, neexistují rozdíly mezi jednotlivými druhy a formami vlastnictví.

Vlastnictví je chráněno Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod, dle které má každá osoba právo pokojně užívat svůj majetek. Listina základních práv a svobod (je součástí českého ústavního pořádku) výslovně stanovuje v čl. 11, že každý má právo vlastnit majetek. Občanský zákoník zná jen vlastnické právo k hmotné věci, výslovně zakotveným předmětem jsou jen věci ve smyslu § 119 OZ a byty a nebytové prostory § 125 OZ. Vlastnictví k jiným formám majetku, právům či nehmotným věcem je upraveno pouze ve speciálních zákonech.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3 oprav. a doplň. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 433 s.

<sup>41</sup> Čl. 11 odst. 1) Listiny základních práv a svobod.

<sup>42</sup> Srov. názor Eliáše In ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 1. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 522.: „Nelze předpokládat, že se civilistická doktrína v krátké době změní. Lze naopak předpokládat, že setrvává na své koncepci, podle níž občanský zákoník zná jen vlastnické právo k hmotné věci. Stejně tak lze předpokládat, že trend nastoupený speciálními úpravami bude pokračovat a že tyto úpravy budou pojem vlastnictví rozšiřovat i na další majetkové hodnoty. Zdejší tradiční civilistika přesto bude jistě nadále většinovým názorem setrvávat na rozdílnosti vlastnictví věci a mětí majetku. Z praktického hlediska je však třeba zdůraznit, že faktický rozdíl mezi obojím je ve skutečnosti setřen.“

## 4.2 Obsah

K obsahu vlastnického práva patří konkrétní oprávnění, která přísluší vlastníkově věci. Soubor oprávnění bývá tradičně označován jako „vlastnická triáda“:

**a) Právo věc užívat a požívat její plody a užitky** (*ius utendi et fruendi*) umožňuje vlastníkově realizaci užité hodnoty věci, konkrétně využívání užitečných vlastností věci a brát z ní přírůstky. Způsob užívání věci je závislý na povaze věci, může být závislý i na speciálních právních předpisech upravujících užívání věci.

**b) Právo s věcí disponovat** (*ius disponendi*) je výrazem realizace směnné hodnoty, poskytuje možnost vlastníka rozhodovat o dalším osudu věci, a to jak právním, tak i faktickým. Vedle práva převést věc na jiného obsahuje toto právo i jiné způsoby dispozice s věcí, při nichž se ovšem směnná hodnota věci nerealizuje, např. přenechání věci do užívání jinému či zatížení věci, a zahrnuje i spotřebování věci nebo její zničení.

Některé dispoziční úkony vlastníka však podléhají určité aprobaci státních orgánů, např. při převodu nemovitosti je to řízení o povolení vkladu. Právo brát užitky a přírůstky věcí v sobě obsahuje oprávnění jednak užívat je spolu s věcí hlavní, ale i oprávnění oddělit užitky a plody od věci hlavní, vytvořit z nich takto věci samostatné a nabyt k nim vlastnictví. Užitky věcí mohou být i právní užitky věcí, které spočívají v majetkových výhodách, jež věc přináší.<sup>43</sup>

**c) Právo věc držet** (*ius possidendi*) dává vlastníkově možnost mít věc ve své faktické moci a je základním předpokladem realizace práva věc užívat a požívat; většinou i předpokladem dispozice s věcí.

Obsahem vlastnického práva není jen soubor oprávnění, ale jsou to i povinnosti. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“

---

<sup>43</sup> HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. 1. svazek. 2. akt. a doplň. vyd. Praha: Linde, 2003. s. 273-274.

Četná jsou také omezení vlastnického práva, ta mohou vznikat na základě vůle vlastníka, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, výjimečně<sup>44</sup> i z vůle jiné osoby. Omezení ze zákona lze rozdělit na veřejnoprávní, jež jsou velmi častá a na soukromoprávní. Mezi typické omezení soukromoprávní povahy patří zákaz zneužití práva, obsáhle upravená sousedská práva, případy stavu nouze aj.

### 4.3 Nabývání vlastnického práva

K nabývání vlastnického práva může dojít několika způsoby, na základě řady právních skutečností. Způsoby nabývání vlastnického práva dělíme na originární (např. zpracováním<sup>45</sup>, zhotovení nové věci, výstavba domu, oddělení plodů) a derivativní (např. koupě, dar, dědění, směna). Vlastnické právo může být převedeno (typicky smlouvou) nebo může přejít na jinou osobu (typicky děděním, na základě zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci). Při převodu vlastnického práva se v občanském právu striktně uplatňuje zásada, že nikdo nemůže převést více práv než sám má<sup>46</sup>.

U převodu movitých věcí dochází k nabytí vlastnického práva zásadně předáním věci (tzv. „tradicí“), nemovitostí nepodléhajících zápisu do katastru dochází k převodu vlastnického práva účinností smlouvy (jedná se tzv. „translační účinky“ smlouvy). U nemovitostí zapisovaných do katastru má smlouva obligační účinky, smlouva je pouze právním titulem, kterým vzniká závazek vlastnické právo převést; vedle platné a účinné smlouvy je k převodu vlastnického práva nutný, namísto předání věci, vklad vlastnického práva do katastru (tzv. „modus“ smlouvy).

Specifickým problémem zůstává, jak přistupovat ke smlouvám, kterými jsou převáděny zároveň nemovitosti, které podléhají evidenci v katastru, a proto se k nim vlastnictví nabývá až vkladem, a zároveň takové, které evidenci v katastru nepodléhají a vlastnictví

---

<sup>44</sup> Např. v ust. § 128 nebo § 161 odst. 1 OZ.

<sup>45</sup> Pozn. V občanském zákoníku chybí výslovná úprava nabytí vlastnického práva zpracováním, narozdíl od nabytí vlastnictví v atypických případech. U zhotovení se jedná o typický příklad nabývání vlastnického práva ke stavbě. Toto vlastnické právo k nové stavbě se запиše osobě uvedené v kolaudačním rozhodnutí jako vlastník do katastru.

<sup>46</sup> Narozdíl od úpravy v obchodním zákoníku.

k nim se nabývá již účinností smlouvy. Smlouvy o převodu nemovitostí s různým režimem vlastnického práva jsou totiž typické. Převádí-li někdo např. rodinný dům, převádí obvykle i pozemek pod domem a zahradu - tedy několik nemovitostí, které podléhají evidenci v katastru. Zároveň převádí plot, kůlnu a skleník, tedy stavby spojené se zemí pevným základem, které se v katastru ale neevidují. Účastníci smlouvy mají nepochybně zájem převést k jednomu okamžiku všechny vyjmenované nemovitosti, ať již jsou v katastru evidované či nikoli. Právní praxe přijala vhodný výklad, že vlastnické právo k nemovitostem v katastru neevidovaným, pokud jsou převáděny spolu s nemovitostmi podléhajícími vkladu, přechází shodně také až vkladem do katastru.<sup>47</sup>

#### 4.4 Ochrana vlastnického práva

Vlastnické právo je chráněno<sup>48</sup> řadou právních prostředků. Základem jsou právní předpisy nejvyšší právní síly – ústavní zákony. Dále poskytují ochranu vlastnickému právu takřka všechna právní odvětví. Pro ochranu vlastnického práva je charakteristická prevence jako výraz snahy o předcházení ohrožování či porušování těchto právních vztahů. Preventivní záměry jsou uskutečňovány jednak stanovením povinností k předcházení protiprávním zásahům a jednak hrozbou sankcí.

Sankcemi jsou konkrétní prostředky, které náš právní řád poskytuje vlastníkovi k ochraně vlastnického práva. Lze je rozdělit na obecné, které právní řád poskytuje k ochraně všech subjektivních práv a zvláštní prostředky nebo na věcněprávní a obligačněprávní. Věcněprávní prostředky směřují ke zcela totožnému obnovení původního stavu. Obligačněprávní prostředky jsou takové, které lze využít k odstranění jiných následků než k obnovení totožného původního stavu, např. náhrada škody či bezdůvodné obohacení.

Typickými nástroji ochrany vlastnického práva jsou vlastnické žaloby.

---

<sup>47</sup> Srov. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : komentář*. 3. doplň. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 411.

<sup>48</sup> FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3 oprav. a doplň. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 433 s.

#### 4.4.1 Žaloba na vydání věci (reivindikační žaloba)

V případě neoprávněného zadržování věci. Termín vydání věci se používá u movitých věcí. Nemovitou věc, vydat nelze protože ji nelze přemístit z místa na místo. Proto v případě, že nemovitost je neoprávněně okupována, může se ten, kdo je oprávněn ji užívat, domáhat se jejího vyklizení. Zde je třeba mít na paměti, že žalobu na vyklizení nemovitosti sice může uplatnit v mnoha případech vlastník nemovitosti, ale v řadě případů i někdo jiný, např. nájemce, tedy z jiného titulu než z titulu vlastnictví. Z toho plyne, že žalobou se vyklizení nemovitosti může domáhat např. i nájemce, a to i proti vlastníku nemovitosti.<sup>49</sup>

Předpoklady uplatnění reivindikační žaloby jsou, že věc se nenachází ve faktické moci vlastníka, ale v moci osoby cizí, která ji vydat vlastníku odmítá a zadržuje věc protiprávně, věc musí být individualizována, tj. řádně označena tak, aby ji bylo možno odlišit jiných věcí, a nakonec vždy vlastník musí poukázat existenci vlastnického práva.

#### 4.4.2 Žaloba zápůrcí (negatorní žaloba)

Používá se v ostatních případech, kdy dochází k zásahu do vlastnického práva jinak než protiprávním zadržováním či okupováním věci. Pokud je soudem zápůrcí žalobě vyhověno, tak bývá žalovanému uloženo nejčastěji zdržet se jednání, kterým zasahuje do vlastnického práva nebo uvedení do původního stavu.

#### 4.4.3 Žaloba na určení

V případě sporu o existenci vlastnického práva. Nutným předpokladem úspěšnosti žaloby je prokázání naléhavého právního zájmu.

### 4.5 Pozbývání (zánik) vlastnického práva

Pozbývání vlastnického práva není v zákoně konkrétním ustanovením jak je tomu při nabývání vlastnictví. Přesto však z úpravy vlastnických vztahů v občanském zákoníku a jiných předpisech lze dovodit právní skutečnosti, na jejichž základě dochází k pozbytí

---

<sup>49</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: komentář*. 3. doplň. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002. s. 400 a 401.



vlastnického práva.<sup>50</sup> Nejčastější důvody pozbytí vlastnického práva jsou smluvním převodem, přechodem po smrti v dědickém řízení, zánik předmětu vlastnictví, vydržení jiným subjektem, vyvlastněním a výkonem rozhodnutí.

#### 4.6 Spoluvlastnictví.

O spoluvlastnictví se hovoří tehdy, jestliže určitý předmět náleží více než jedné osobě. Věc může být obecně ve spoluvlastnictví více vlastníků, tzn. že věc, k níž existuje vlastnické právo, může patřit i více subjektům společně, a to i bez toho, aby byla mezi ně rozdělena. V těchto případech se jedná o spoluvlastnictví, přičemž se všichni spoluvlastníci pokládají za jediného vlastníka společné věci. Spoluvlastnické právo stejně jako právo vlastnické patří mezi věcná práva, má také absolutní charakter a předmětem je věc v právním smyslu, případně byt či nebytové prostory.

Rozlišuje se několik druhů spoluvlastnictví - spoluvlastnictví podílové a bezpodílové. Spoluvlastnictví podílové lze dále dělit na ideální, reálné a kombinované. Nutno podotknout, že v současnosti čistě reálné podílové spoluvlastnictví občanský zákoník nezná. Za kombinované podílové spoluvlastnictví lze považovat bytové spoluvlastnictví<sup>51</sup>, jedná se o kombinaci reálného spoluvlastnictví k určité části budovy (bytu nebo nebytovému prostoru) a ideálního podílového spoluvlastnictví společných částí budovy.

Rozdíl mezi podílovým a bezpodílovým spoluvlastnictvím spočívá ve vyjádření podílu; ten je nejčastěji zlomkem, příp. procenty určen pouze u spoluvlastnictví podílového. Oproti situaci, kdy každému z bezpodílových spoluvlastníků přísluší vlastnické právo k věci celé, když je současně omezeno vlastnickým právem dalšího bezpodílového spoluvlastníka věci.

---

<sup>50</sup> HOLUB, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vyd. Praha: Linde, 2002. s. 185.

<sup>51</sup> Baudyš, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. s. 212. Původní právní úprava bytového vlastnictví z 60. let 20. století vycházela z monistické teorie, podle které byl výlučným předmětem byt a společné části byly předmětem osobního spoluvlastnictví. Současná právní úprava bytového vlastnictví vychází z dualistické teorie, podle této teorie je byt předmětem vedlejším, subjekt je jeho vlastníkem, a hlavním předmětem je budova, subjekt je zde spoluvlastníkem.

Do 1.8.1998 upravoval občanský zákoník spoluvlastnictví podílové i bezpodílové (tzv. „BSM“ – bezpodílové spoluvlastnictví manželů), poté bylo bezpodílové spoluvlastnictví nahrazeno institutem společného jmění manželů.

#### **4.6.1 Podílové spoluvlastnictví.**

Podílové spoluvlastnictví nemá vymezen okruh subjektů, mezi kterými může k tomuto vztahu docházet, to znamená, že podílovými spoluvlastníky mohou být osoby příbuzné i osoby bez vzájemného příbuzenského vztahu.

Výše podílu vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Podílové spoluvlastnictví nikdy nezakládá žádnému spoluvlastníkovi práva ke konkrétně vymezené části věci. Velikost podílu vyjadřuje právní postavení spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům, určuje jak se podílejí na výkonu práv a povinností k věci. Velikost podílu se vyjadřuje zlomkem nebo procenty.

Podílové spoluvlastnictví vzniká stejným způsobem jako vlastnické právo, i u něj se rozlišuje nabytí spoluvlastnického práva originárním nebo derivativním způsobem.

Obsahem jsou práva a povinnosti subjektů, která jsou obsahem individuálního vlastnictví i práva a povinnosti specifické pro spoluvlastnický vztah. Ty specifické se pak dělí do tří skupin podle toho, zda se týkají:

##### **a) vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky**

U vzájemných vztahů mezi spoluvlastníky je rozhodující velikost podílu, která určuje do jaké míry se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví. Uplatňuje se princip majorizace, jenž znamená, že při hospodaření se společnou věcí nemusí všichni spoluvlastníci dosáhnout dohody, ale je rozhodná většina počítaná podle výše podílu.

##### **b) vztahu všech spoluvlastníků k třetím osobám ohledně společné věci**

U vzájemného vztahu všech spoluvlastníků ke třetím osobám, platí, že se spoluvlastníci považují společně za jeden subjekt práva. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně, jedná se tedy o vztah aktivní či pasivní solidarity, založený ze zákona.

### c) vztahu jednoho spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům ohledně jeho podílu

Vztah mezi spoluvlastníky má důsledky při převodu podílu. Pokud se spoluvlastník rozhodne převést<sup>52</sup> svůj podíl, mají spoluvlastníci zákonné předkupní právo, s výjimkou situace převodu na osobu blízkou<sup>53</sup>. Pokud se spoluvlastníci nemohou dohodnout o výkonu předkupního práva, mají ze zákona právo podíl vykoupit podle velikosti svých podílů na věci. Dojde-li prodejem věci k porušení předkupního práva ostatních spoluvlastníků, nastane relativní neplatnost smlouvy, tzn. na takovou smlouvu se pohlíží jako na smlouvu platnou, ledaže by se oprávněný spoluvlastník z předkupního práva neplatnosti právního úkonu dovolal. Předkupní právo podléhá tříleté promlčecí lhůtě.

Podílové spoluvlastnictví obecně zaniká stejnými způsoby, kterými dochází k zániku vlastnictví, ovšem z povahy podílového spoluvlastnictví vyplývá, že nikoho nelze nutit, aby napořád setrval ve spoluvlastnickém vztahu; občanský zákoník proto připouští také jeho zrušení, a to dohodou nebo rozhodnutím soudu na návrh některého ze spoluvlastníků.

#### 4.6.2 Společné jmění manželů

Od 1. 8. 1998 občanský zákoník upravuje institut společného jmění manželů („SJM“), jenž nahradil bezpodílové spoluvlastnictví manželů, s tím že věci, které patřily do bezpodílového spoluvlastnictví manželů se staly součástí SJM. Hlavní rozdíl spočívá v tom, že předmětem SJM jsou nejen věci, ale současně práva a závazky.

---

<sup>52</sup> Část odborné veřejnosti dává s odkazem na smluvní předkupní právo přednost výkladu, že pojem „převod“ v § 140 OZ má význam převodu úplatného (tzn. že se nevztahuje na darovací smlouvy), stejně tak pojmem „převést nelze rozumět situace, kdy dochází k přechodu spoluvlastnického podílu ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Např. Zuklínová In ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 1. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. s. 628 nebo Holub In HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. 1. svazek. 2. akt. a doplň. vyd. Praha: Linde, 2003. s. 905. Výše uvedenému svědčí i Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99: „Institut předkupního práva mezi spoluvlastníky je prostředkem omezujícím právo spoluvlastníka v jeho dispozici s majetkem – ve volné možnosti **úplatně** převést svůj spoluvlastnický podíl na třetí osobu. Rozdílný názor zastává např. Fiala In FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. oprav. a doplň. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. s. 127 a 128.

<sup>53</sup> Viz. § 116 OZ: Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.  
a § 117 OZ: Stupeň příbuzenství dvou osob se určuje podle počtu zrození, jimiž v řadě přímé pochází jedna od druhé a v řadě pobočné obě od nejbližšího společného předka.

Podle § 143 OZ společné jmění manželů tvoří majetek a závazky nabyté některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství; s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věcí vydaných v rámci restitucí; a s výjimkou závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich, a závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého. Pokud se jeden s manželů za trvání manželství stane společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva, nedojde k založení účasti druhého manžela na této společnosti nebo družstvu, ledaže se jedná o bytové družstvo.

Předmětem SJM jsou tedy věci, dále jiná majetková práva (např. pohledávky, obchodní podíl) a závazky. SJM vzniká<sup>54</sup> pouze uzavřením manželství (tzn. nevzniká u registrovaného partnerství nebo při nesezdaném soužití druha a družky).

Obsahem SJM jsou práva a povinnosti manželů, přičemž platí, že každý z manželů má stejná práva a povinnosti a vykonává je společně s druhým manželem. Obvyklou správu majetku v SJM může vykonávat každý z manželů, v záležitostech ostatních je, pod hrozbou neplatnosti úkonu, nutný souhlas obou manželů. Ke společnému obsahu patří především zásada zakotvená v § 145 odst. 4 OZ, že z právních úkonů týkajících se SJM jsou oba manželé oprávnění a povinni společně a nerozdílně (solidárně). To obecně znamená, že pokud jeden z manželů uzavře kupní smlouvu, vznikne oběma manželům společně závazek zaplatit kupní cenu, společně jim také vznikne právo na nabytí věci do vlastnictví.

Právní úkony týkající se vlastnických a jiných věcných práv manželů k nemovitostem v SJM nepatří mezi úkony související s obvyklou správou majetku, a proto k nim je třeba souhlasu obou manželů, jinak je takový právní úkon relativně neplatný. Neplatnosti se ovšem nelze dovolávat u katastrálního úřadu, ale u účastníka úkonu, a v případě, že tento účastník neplatnost úkonu neuzná, tak u soudu. Pokud tedy učiní právní úkon týkající se nemovitosti pouze jeden z manželů, katastrální úřad musí takový úkon

---

<sup>54</sup> Srov § 143a OZ, dle kterého lze formou notářského zápisu uzavřít smlouvu o změně rozsahu SJM. Oproti úpravě bezpodílového spoluvlastnictví účinné do 1.8.1998 umožňuje nynější úprava zúžit SJM i ohledně nemovitostí patřících do SJM či naopak rozšířit SJM o věci, které patřily do výlučného vlastnictví jednoho z manželů. A § 148 OZ upravuje zúžení SJM soudem.

považovat za platný. Nedostatek souhlasu druhého z manželů proto nebrání povolení vkladu do katastru.<sup>55</sup>

SJM zaniká nejpozději se zánikem manželství, tj. rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů. Během trvání manželství může zaniknout SJM pouze prohlášením konkurzu na majetek alespoň jednoho z manželů či rozsudkem soudu o trestu propadnutí majetku nebo jeho části alespoň jednoho z manželů. Po zániku SJM je nutné ho vypořádat. Občanský zákoník preferuje písemnou (za předpokladu vlastnictví nemovitostí) dohodu manželů o vypořádání SJM, pokud ovšem k dohodě nedojde, provede vypořádání soud, a to na základě návrhu kteréhokoli z manželů.

V § 150 odst. 4 je zakotvena zákonná domněnka, že pokud nedošlo do tří let od zániku SJM k jeho vypořádání dohodou nebo nebyl-li do tří let od jeho zániku podán návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, platí ohledně movitých věcí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci ze společného jmění manželů pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti výlučně jako vlastník užívá. O ostatních movitých věcech a o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné; totéž platí přiměřeně o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazcích manželům společných.<sup>56</sup>

#### 4.6.3 Kombinace SJM a podílového spoluvlastnictví

Na závěr této kapitoly je nutno uvést, že v praxi často dochází ke kombinaci SJM s podílovým spoluvlastnictvím, je-li např. podíl ve výši 1/2 na budově majetkem v SJM a podíl ve výši 1/2 ve vlastnictví právnické osoby, ve vztazích mezi právnickou osobou a manželé pak vystupují manželé jako jediný subjekt práva a pro tyto vztahy platí právní úprava podílového spoluvlastnictví, pro vztahy mezi manželé ovšem platí stále právní úprava SJM.

---

<sup>55</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: komentář*. 3. doplň. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002.s. 444.

<sup>56</sup> Pokud se jedná o nemovitosti podléhající evidenci v katastru, zapíše katastrální úřad vypořádání záznamem do katastru. Záznam se provádí na základě písemného souhlasného prohlášení bývalých manželů o tom, že došlo k uplatnění právní domněnky podle § 149 odst. 4 OZ.

## 5 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

### 5.1 Vývoj evidence

Pro správné pochopení nakládání s nemovitostmi je nutné alespoň ve stručnosti pojednat o jejich evidenci a postupech s vedením evidence souvisejícími. Evidence nemovitostí<sup>57</sup> na našem území navazuje na veřejné knihy jako úřední seznamy, do nichž byly zapisovány nemovitosti a práva, s nimi související. Původně spadaly pod pravomoc soudů, byly veřejné povahy (všeobecně přístupné). Mezi tyto veřejné knihy patřily zejména pozemkové knihy, železniční knihy a horní knihy. Druhou linií evidence nemovitostí, vzniklou z daňových účelů, byly pozemkové katastry. Pozemkové katastry tak sloužily jako jeden z nástrojů fiskální politiky státu a prošly složitým historickým vývojem, který vyvrcholil v 50. letech 20. století zastavením jejich vedení a doplňování. K formálnímu zrušení katastrálního zákona z roku 1927 došlo až roku 1971. K obnovení katastrů v jejich dřívější obsahové podobě došlo 1.1.1993.

### 5.2 Katastr nemovitostí České republiky

Katastr nemovitostí se zabývá podrobným evidováním nemovitostí. Představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí v České republice. Jeho součástí je evidence věcných práv – především vlastnictví, a dalších zákonem stanovených práv k nemovitostem. Jedná se o ucelený, neustále aktualizovaný, počítačový informační systém tvořící jeden ze základních informačních systémů veřejné správy v České republice. Postupně je propojován s jinými odvětvovými registry veřejné správy; jako např. o automatizovaný daňový systém, registr ekonomických subjektů, centrální registr obyvatel, číselník částí obcí apod. Přístup do katastru mají nově všechny místa CzechPointu.

Katastr nemovitostí byl zřízen katastrálním zákonem s účinností od 1.1.1993; tímto zákonem byla zrušena dosavadní evidence nemovitostí.

---

<sup>57</sup> JANKŮ, M. *Nemovitosti : koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. akt. vyd. Brno: Computer Press, 2007.s. 181-182.

K datu 1.1.1993 byl zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, zřízen Český úřad zeměměřičský a katastrální, současně byly zřízeny zeměměřičské a katastrální inspektoráty a hlavně katastrální úřady.

Třetím stěžejním zákonem, jenž nabyl účinnosti 1.1.1993, byl zákon o zápisech, jenž upravuje, způsob zápisu věcných práv. Neopominutelnou součástí právní úpravy katastru nemovitostí je také prováděcí vyhláška č. 26/2007 Sb., jež nahradila vyhlášku č. 190/1996 Sb.

### **5.3 Předmět katastru nemovitostí**

#### **5.3.1 Nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru**

Jedná se zejména o pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, aj. Podrobné vymezení je v ust. § 2 odst. 1 katastrálního zákona. Dle § 2 odst. 2 se však v katastru se neevidují drobné stavby. Předmět katastru ještě upřesňuje prováděcí vyhláška č. 26/2007 Sb., konkrétně v ust. § 3 až 5.

Pozemky se v katastru evidují jako parcely, tj. pozemky zobrazené v katastrální mapě, geometricky a polohově určené a označené parcelním číslem. Pojem pozemek a parcela je nutno důsledně odlišovat. Zatím co pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí některou definovanou hranicí, parcelou je jen takový pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují, se evidují ve zjednodušené evidenci.

Dle § 27 písm. k) katastrálního zákona je budova nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Tato definice je doplněna v § 2 z. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů tak, že budova musí mít nejméně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory, s výjimkou hal, a dále že rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že

může plnit samostatně základní funkci budovy. Budovy je nutno evidovat vždy s uvedením pozemků, na kterých stojí<sup>58</sup>.

### 5.3.2 Nemovitost, které nejsou předmětem evidence v katastru

V katastru se neevidují zejména drobné stavby. Podle ust. § 27 písm. m) katastrálního zákona se pro účely tohoto zákona drobnými stavbami rozumí stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m.

## 5.4 Obsah katastru nemovitostí

Obsahem katastru jsou konkrétní údaje o objektech a skutečnostech, které jsou předmětem katastru. Obsah je hlavně vymezen v ust. § 3 a 4 katastrálního zákona a v ust. § 6 až 15 prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb. Pro úkony týkající se nakládáním s nemovitostmi vedenými v katastru jsou závazné podle § 20 katastrálního zákona tyto údaje:

- parcelní číslo,
- geometrické určení nemovitosti,
- název a geometrické určení katastrálního území.

Údaje tvořící obsah katastru musí být uspořádány tak, aby plnily zejména informační účel katastru, děje se tak pomocí katastrálního operátu uspořádaného podle katastrálních území. Katastrální operát se skládá z několika částí, uvedených v § 4 odst. 2 katastrálního zákona, obsah je podrobně specifikován v ust. § 16 až 20 prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb.

---

<sup>58</sup> Pozn. S tím v minulosti, a ojedinele i dnes, vznikaly problémy při uzavírání smluv a při vkladovém řízení. Při sepisu účastníci uváděli pouze budovu postavenou na pozemku parcele číslo, ale už znovu neuvedli pozemek.



### 5.4.1 Katastrální operát

Katastrální operát tvoří:

a) **Soubor geodetických informací**, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření. Jsou upraveny tři formy katastrálních map: digitální katastrální mapa, digitalizovaná katastrální mapa, katastrální mapa analogová (grafická).

b) **Soubor popisných informací**, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích, právech a skutečnostech uvedených.

c) **Souhrnné přehledy o půdním fondu**, jež obsahují údaje o stavu a vývoji půdního fondu České republiky, úhrnné hodnoty druhů pozemků a rozčlenění orné a zemědělské půdy do výrobních podoblastí. Přehled o půdním fondu je každoročně uveden se stavem k 31.12. ve Statistické ročence půdního fondu.

d) **Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací**,

e) **Sbírka listin**, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru. Sbírka má vzhledem ke svému významu přesně stanovený režim vedení, zaručující trvalou orientaci v této části katastrálního operátu.

## 5.5 Způsoby zápisu do katastru

Zápisy se provádějí do katastru třemi způsoby, je vždy nezbytné je od sebe náležitě rozlišovat. Obecný pojem zápis v sobě obsahuje vklad, záznam a poznámku, ovšem je nutno dodat, že se za zápis považuje i výmaz týkající se některého z práv zapisovaných do katastru nemovitostí. Pouze vklad má konstitutivní účinky (právo vzniká vkladem), záznam a poznámka mají deklaratorní charakter. Druhy zápisu do katastru jsou definovány v ust. § 14 zákona o zápisech. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů, záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva a poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

## 5.6 VKLAD

### 5.6.1 Definice vkladu

Vklad<sup>59</sup> je bezesporu nejdůležitějším druhem zápisu do katastru. Zapisuje se do katastrálního operátu. Do katastru se tak věcná práva zapisují vkladem práva (nebo výmazem). Ke vzniku změně nebo zániku věcných práv dochází dnem vkladu do katastru. Vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají vždy až na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení, a to zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Postup katastrálního úřadu při řízení o povolení vkladu je nastíněn v praktické části práce.

### 5.6.2 předmět vkladu

Předmětem vkladu do katastru jsou vlastnické právo, zástavní právo, práva odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo s účinky věcného práva a další práva podle § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona. Listiny na základě kterých je zapisován předmět vkladu do katastru jsou obsáhle vyjmenované v ust. § 36 prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb., jedná se např. o smlouvy o převodu vlastnického práva, o zástavním právu, o věcném břemeni, o předkupním právu, různá prohlášení a dohody.

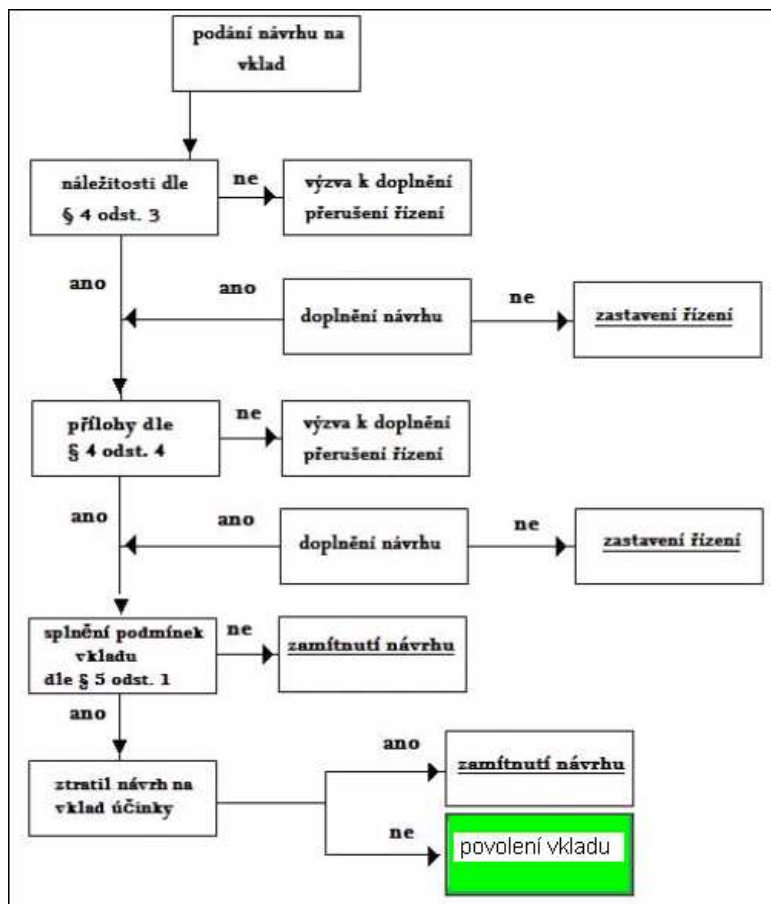
## 5.7 Vkladové řízení

Po sepisu návrhu na vklad a jeho doručení příslušnému katastrálnímu úřadu začne řízení o povolení vkladu. Katastrální úřady postupují při řízení o povolení vkladu nebo výmazu podle z.č. 500/2004 Sb., správního řádu, („správní řád“) pokud zákon o zápisech nestanoví jinak. Po sepisu návrhu na vklad a jeho doručení příslušnému katastrálnímu úřadu začne řízení o povolení vkladu.

---

<sup>59</sup> Pozn. Podrobně je v této kvalifikační práci, vzhledem k jejímu zadání, rozebrán jen vklad.

Obr. 1 Schéma řízení o povolení vkladu.



Zdroj: Vlastní tvorba.

Řízení zahajují příslušný katastrální úřad jen na písemný návrh účastníka nebo účastníků řízení. Doručený návrh na vklad katastrální úřad ještě tentýž den zaznamená v protokolu V (protokol o vkladech), označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc, rok, hodinu a minutu doručení shodně podle podacího razítka.

Nejpozději následující pracovní den katastrální úřad vyznačí u příslušné parcely v katastru nemovitostí tzv. plombu, která vyznačuje, že práva k dané nemovitosti jsou dotčena změnou. Plomba je vyznačena i na výpisu z katastru nemovitostí písmenem P u dotčené parcely. Pro majitele výpisu z katastru nemovitostí vyznačená plomba znamená, že bez bližšího zkoumání, o jakou změnu práv se jedná, nelze využít údaje o dotčené parcele pro sepsání smlouvy. Jen ze samotného faktu vyznačení plomby však v žádném případě nelze dovozovat, že vlastník dotčené nemovitosti je v nakládání s nemovitostí omezen.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá náležitosti návrhu na vklad. Co musí návrh na zahájení řízení obsahovat stanoví ust. § 4 odst. 3 zákona o zápisech (označení katastrálního úřadu, identifikace osob a označení práv). K návrhu na vklad je nutno přiložit zákonem stanovené listiny, o jaké listiny se jedná stanoví § 4 odst. 4 zákona o zápisech (nejčastěji kupní smlouva a nabývací listina). Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá podle ust. § 5 zákona o zápisech náležitosti zasláných listin. Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá vždy ke dni, kdy byl podán návrh na vklad.

Poté může dojít k:

### **5.7.1 Přerušování řízení**

K přerušování dojde podle § 64 správního řádu (např. nutnost vyřešení předběžné otázky, výzva k doplnění nebo přepracování návrhu).

### **5.7.2 Zastavení řízení**

K zastavení řízení o povolení vkladu katastrálním úřadem dojde v situacích kdy: nedošlo k zaplacení správního poplatku navrhovatelem, a to ani do patnácti dnů od výzvy katastrálního úřadu, nedošlo k odstranění nedostatků návrhu po výzvě katastrálního úřadu, došlo k zpětvzetí návrhu navrhovatelem, a ostatní účastníci s tím souhlasí, existuje překážka, že o této věci z téhož důvodu bylo zahájeno řízení u jiného správního orgánu, došlo k zániku věci nebo práva, kterého se řízení týkalo.

Rozhodnutí, jímž se řízení zastavuje, se doručuje všem účastníkům řízení. Proti rozhodnutí o zastavení řízení se lze odvolat do patnácti dnů od doručení, odvolání nemá odkladný účinek.

### **5.7.3 Zamítnutí vkladu práva**

V situaci, že návrh na vklad nesplňuje podmínky stanovené zákonem a nedostatky nelze v návrhu odstranit, je návrh katastrálním úřadem zamítnut. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům smlouvy, a to do vlastních rukou. Rozhodnutí musí mít všechny náležitosti stanovené zákonem v ust. § 68 a 69 Správního řádu.

Proti rozhodnutí je přípustný opravný prostředek, konkrétně se jedná o žalobu podle § 244 a násl. z. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu („o.s.ř.“) k příslušnému krajskému soudu, ve lhůtě dvou měsíců od doručení usnesení. Rozhodnutí o zamítnutí nabývá obecně právní moc marným uplynutím lhůty dvou měsíců pro podání žaloby.

#### **5.7.4 Povolení vkladu práva**

Pokud návrh na vklad splňuje všechny náležitosti, katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu. Povolení provádí katastrální úřad zápisem ve spisu, zápisem do spisu se rozhodnutí stane pravomocným. Účastníkům řízení se toto rozhodnutí neoznamuje, pouze v případech kdy vydá katastrální úřad písemné rozhodnutí o povolení vkladu, nabývá účinnosti doručením všem účastníkům, jedná se např. o situace, kdy dojde k částečnému povolení vkladu. Proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, tedy ani žaloba ve správním soudnictví.

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu věcného práva k nemovitosti katastrální úřad **vloží** právo do souboru popisných informací katastru nemovitostí, v případě, že je součástí smlouvy geometrický plán, vyznačí se změny v katastrální mapě.

Katastrální úřad dále vyznačí na všech předložených listinách doložku o provedení vkladu (je na ni uveden příslušný katastrální úřad, číslo jednací rozhodnutí, den zapsání vkladu, den vzniku právních účinků), k této doložce je katastrálním úřadem připojen otisk kulatého úředního razítka, datum a podpis odpovědného pracovníka. Právní účinky vkladu nastanou, jak již bylo několikrát zmíněno, ke dni doručení návrhu na vklad. Smlouva opatřená doložkou je následně doručena katastrálním úřadem všem účastníkům.

#### **5.7.5 závěrečné úkony v řízení**

Po vkladu práva do katastru nemovitostí nebo po pravomocném rozhodnutí o zastavení řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí vkladu dojde ke zrušení plomby, a poté katastrální úřad založí návrh, jedno vyhotovení nebo opis listiny s doložkou o povolení vkladu, písemné rozhodnutí o povolení vkladu (pokud bylo vyhotoveno) do souboru listin, který je součástí sbírky listin. Spis se poté zakládá do sbírky listin.

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 6 RIZIKA ÚČASTNÍKŮ UZAVÍRAJÍCÍCH SMLOUVU

V této kapitole bude poukázáno na nejčastější rizika pro účastníky kupní smlouvy o převodu nemovitostí.

### 6.1 Věcná břemena

Při výčtu rizik nelze opomenout věcná břemena, jež omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti (a změna vlastníka nemá na věcné břemeno vliv, tato věcná břemena mají trvalý charakter, bývají zřizována jako časově neomezená, uspokojují zájmy všech dalších vlastníků věci); nebo patří určité osobě (oprávněný z věcného břemene je určen naprosto konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu. Smrtí fyzické osoby či zánikem právnické osoby dojde také k zániku věcného břemene). Vznik nového věcného břemene i zánik se zapisuje vkladem resp. záznamem do katastru nemovitostí. Nejčastěji se jedná o břemeno: bytu, bydlení, užívání a spoluužívání, cesty, chůze, jízdy, vstupu, provádění různých oprav, vedení potrubí, nadzemních a podzemních vod, aj. Dělení věcných břemen

#### 6.1.1 Nejčastější rizika

Kupující by měl vždy vědět, zda na převáděné nemovitosti nevázne nějaké věcné břemeno. Je potřeba vždy vycházet z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, věcná břemena omezující vlastníka nemovitosti jsou zapsána v části C. velký problém představují věcná břemena vzniklá ze zákona (nebývají vždy zapsány v části C výpisu) na základě řady veřejnoprávních předpisů, jako např. energetický zákon, vodní zákon, telekomunikační zákon, – jedná nejčastěji se o různé účelové stavby, zařízení či přístup k nim. Při koupi nemovitostí je tedy nanejvýš vhodné znát reálné poměry na nemovitosti, okolních pozemcích a územně-plánovací dokumentaci pro místo, kde se nemovitosti nachází.

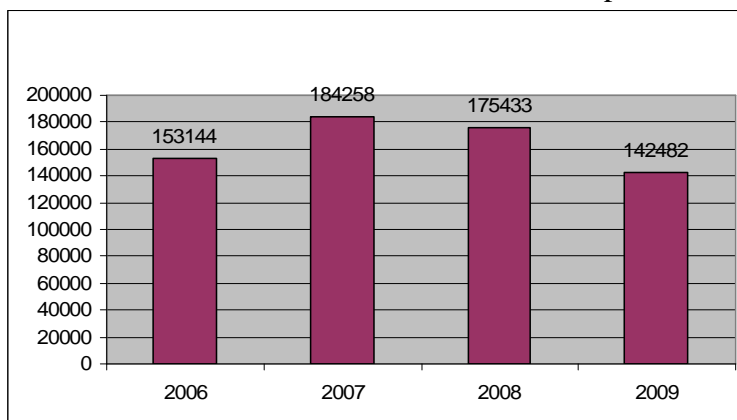
Naopak výhodná je koupě nemovitosti, u kterých svědčí vlastníkově nemovitosti konkrétní břemeno zatěžující jinou nemovitost, tato břemena jsou zapsána v části B výpisu z katastru nemovitostí. Někdy by ani bez těchto břemen daná nemovitost nešla řádně užívat, jedná se např. o věcné břemeno přístupu přes cizí pozemek.

## 6.2 Zástavní práva

Zástavní právo je velmi rozšířený zajišťovací nástroj věcněprávní povahy, slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který pohledávce odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavní právo může vzniknout jen k individuálně určenému předmětu, s výjimkou věci hromadné, a individuálně určené pohledávce; a zásadně působí vůči všem vlastníkům zástavy, což zahrnuje i pozdější nabyvatele zástavy. Zástavní právo zásadně<sup>60</sup> zaniká se zánikem hlavního závazku; samo o sobě není převoditelné, sleduje právní osud věci nebo zajišťované pohledávky nebo, na které vázne jako její právní vada.

Svémi vlastnostmi patří nemovitosti k vyhledávaným zástavám. Prozaickým důvodem je, že nemovitost stojí na stejném místě, tím ji nelze přesunout mimo sféru dosahu věřitele. U nemovitostí narozdíl od movitých věcí zpravidla nedochází k rychlému poklesu hodnoty, často naopak hodnota časem narůstá. Počet zástav návrhů na vklad zástavních práv k nemovitostem od až do roku 2007 narůstal; tento trend se zastavil v důsledku hospodářské krize, kdy bylo uzavřeno méně hypotečních úvěrů k financování bydlení obyvatel.

Obr. 2 Počet návrhů na vklad zástavního práva.



Zdroj: Vlastní zpracování.<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Srov. § 172 OZ: „Zástavní právo nezaniká, vztahuje-li se i na nároky zástavního věřitele z odstoupení od smlouvy, podle které vznikla zajištěná pohledávka (§ 155 odst. 5).“

<sup>61</sup> Na základě údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního [online]. [cit. 2010-2-23]. Dostupný z WWW:<[http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-PER\\_PUB](http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-PER_PUB)>.



### 6.2.1 zástavní právo – možná rizika

Je nutné si uvědomit, že smluvní zástavní právo k nemovitostem vzniká vkladem do katastru nemovitostí, konkrétně, jak už bylo výše v textu několikrát zdůrazněno, zpětně k datu podání návrhu na vklad, tedy dnem vzniku zástavního práva je den podání návrhu na vklad. U ostatních nemovitostí (nevidovaných v katastru), podniku či jiné hromadné věci, souboru věcí nebo věci movité k nimž má zástavní právo vzniknout, aniž by byly odevzdány zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě musí být dle § 156 odst. 3 OZ zástavní smlouva sepsaná formou notářského zápisu; zástavní právo vzniká až zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky.

Kupující by se měl obecně raději vyhnout koupi nemovitostí zatížených zástavním právem, protože pokud dlužník nebude plnit svůj dluh, tak se věřitel může svůj dluh uspokojit z výtěžku zpeněžením zástavy, i když už patří novému vlastníkovi. Kupující by si proto měl vždy z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí zjistit, zda na nemovitosti není zástava. Problémem je, že ani aktuální výpis vždy k jistotě, že na nemovitosti nevázne zástavní právo, nestačí. V situaci, kdy je na povinného nařízen některý ze způsobů výkonů rozhodnutí, může být k nemovitosti zřízeno soudcovské zástavní právo, exekuční zástavní právo, zástavní právo na základě rozhodnutí finančního úřadu nebo správy sociálního zabezpečení. Tato zástavní práva jsou k příslušné nemovitosti v katastru zapsána až po právní moci rozhodnutí, kterým jsou zřízena. Nejsou tedy vyloučeny případy, kdy je určitá nemovitost zatížena zástavním právem, avšak tato skutečnost není z katastru nemovitostí k datu uzavření kupní smlouvy zjistitelná, práva vznikají, na rozdíl od smluvně zřízených zástavních práv, právní mocí příslušného rozhodnutí. Pokud je nemovitost součástí podniku, který je zastaven, je zástavní právo zapsáno v Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR, informace o tom, zda je nemovitost zastavena jako součást podniku nebo souboru věcí, lze zjistit z tohoto rejstříku. Vzhledem k situaci, že ohledně podniku jako předmětu zástavy je doposud vedena řada teoretických sporů a judikatura je nedostatečná doporučuji vyhnout se koupi nemovitosti, která je součástí zastaveného podniku.

Kupující by měl znát vždy co nejlépe osobu podávajícího, jeho finanční situaci a závazky vůči případným dlužníkům. Lze jen doporučit aby si kupující na příslušném soudě vyžádal potvrzení, že na prodávajícího není nařízen výkon rozhodnutí resp. exekuce.

## 6.3 Předkupní právo

Při úplatném převodu nemovitosti by účastníci smlouvy vždy měli také vědět zda k nemovitosti existuje předkupní právo a oprávněný subjekt z tohoto práva. V případě nerespektování předkupního práva se vystavují účastníci smlouvy značným rizikům.

### 6.3.1 předkupní právo – možná rizika

Může nastat několik situací:

a) Dojde k porušení smluvního předkupního práva s obligačními účinky. Pro kupujícího to nemá žádné následky, předkupní právo převodem nemovitosti na třetí osobu (kupujícího) zaniklo, avšak původně oprávněný se může domáhat na prodávajícím náhrady škody podle § 420 OZ.

b) Dojde k porušení smluvní předkupního práva s věcněprávními účinky zapsaného v katastru. Nebude to mít vliv na platnost kupní smlouvy, ale představuje to značné riziko pro kupujícího. Oprávněný z předkupního práva se může domáhat, aby mu kupující nabídl nemovitost ke koupi, tak vznikne kupujícímu povinnost nabídnout oprávněnému nemovitost ke koupi, a to za podmínek, za kterých mu měl původně nabídnout věc prodávající.

Pokud kupující odmítne tak učinit, má oprávněný možnost obrátit na soud, aby byl projev vůle kupujícího nahrazen soudním rozhodnutím. V situaci, kdy oprávněný toto svoje právo nevyužije, svědčí mu předkupní právo vůči kupujícímu.

c) Dojde k porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníků dle § 140 OZ. Oprávněný se může domáhat vyslovení relativní neplatnosti právního úkonu, nebo se může na novém nabyvateli spoluvlastnického podílu domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi. Pokud oprávněný svého práva nevyužije, zůstane oprávněnému předkupní právo zachováno. Je-li na oprávněných více a nedohodnou-li se na konkrétním způsobu výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl všichni ostatní spoluvlastníci poměrně podle velikosti podílů.

## 6.4 Duplicitní zápis vlastnictví (duplicita)

Mezi laickou veřejností není o duplicitě velké povědomí, o to větší bývá překvapení vlastníka, když zjistí, že na nemovitost je zapsáno duplicitní vlastnictví v katastru nemovitostí. Z povahy vlastnického práva plyne, že je vyloučeno, aby jedna věc byla ve výlučném vlastnictví více vlastníků. V praxi je však situace často odlišná - existuje institut duplicitního zápisu vlastnictví, jedná se o zvláštní případ zápisu práv do katastru nemovitostí, vyjadřující nesoulad skutečného stavu a stavu evidovaného v katastru nemovitostí.

Duplicitní zápis vlastnictví brání osobám zapsaným na příslušném listu vlastnictví s nemovitostmi disponovat, a to až do doby vyřešení otázky, kdo je skutečným vlastníkem věci, duplicita je tedy překážkou převodu vlastnického práva k nemovitosti. Duplicitní zápis vlastnictví je veden v katastru nemovitostí do doby, dokud nebude doručena listina o tom, kdo ze zapsaných vlastníků nemovitosti je vlastníkem skutečným. Pravomoc rozhodovat o tom, kdo je skutečným vlastníkem katastrálnímu úřadu nepřísluší. Kupující může snížit riziko, že v budoucnu dojde k duplicitnímu zápisu na kupovanou nemovitost jen zkoumáním původních nabývacích listin.

### 6.4.1 vznik duplicity

K zápisu duplicity musí vždy příslušný katastrální úřad přistoupit v situaci, kdy je doručeno postupně více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, nejčastěji se jedná o smlouvy ještě registrované státním notářstvím a usnesení v dědických řízeních. Současně o tom vyrozumí osoby podle takto rozporných listin označené za vlastníky; vyrozumí je o možnosti odstranění duplicitního zápisu vlastnictví. Nejvíce problémů vzniklo v období let 1951 až 1964, kdy neexistoval skutečný přehled o převodech nemovitostí, protože knihování nebylo povinné; v dalším období, tj. od roku 1964 do 1992 byla evidence nedůsledná a často neúplná; k vzniku duplicit také docházelo v restitučních řízeních.

Pro lepší pochopení vzniku duplicitního zápisu je vhodné popsat modelovou situace založenou na skutečných případech, kdy pan Nový prodal svému sousedovi panu Kučerovi zahradu, smlouvu o převodu zahrady zaregistrovali na státním notářství, protože registrace u státního notářství byla podmínkou pro nabytí účinnosti smlouvy. Poté ovšem nedošlo

k předložení smlouvy na středisko geodézie k zápisu do evidence nemovitostí. Vznikla situace, kdy vlastnictví zahrady platně přešlo na pana Kučeru, ale v evidenci nemovitostí zůstal nadále zapsán pan Nový jako vlastník.

Po několika letech od prodeje zahrady pan Nový zemřel, bylo zahájeno dědické řízení, do soupisu aktiv po zůstaviteli panu Novém byla na základě výpisu z evidence nemovitostí zařazena i převedená zahrada. Zahradu zdědil pravomocným usnesením jediný syn pana Nového a byl zapsán do evidence nemovitostí. Na začátku jednadvacátého století se rozhodl pan Kučera darovat zahradu svému vnukovi. Nechal si vyhotovit placený výpis z katastru nemovitostí a zjistil, že jako vlastník zahrady je evidován syn pana Nového. Za této situace nemohl darování uskutečnit, protože katastrální úřad by návrh na vklad musel zamítnout. Pan Kučera proto předložil katastrálnímu úřadu kupní smlouvu registrovanou státním notářstvím, kterou zahradu nabyt. Katastrální úřad poté vyznačil k pozemku duplicitní zápis vlastnictví a vyznamenal o tom vlastníky podle rozporných listin.

#### 6.4.2 Řešení situace

Další postup už vždy závisí na ochotě a možnostech dotčených subjektů situaci řešit. Zákonnou možností odstranění duplicitního zápisu je dohoda duplicitně zapsaných vlastníků, a to např. ve formě dohody o uznání vlastnického práva či soudního smíru, další možností je jednostranné uznání vlastnického práva druhé osoby. Za situace, že se duplicitní vlastníci dohodnou, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti, budou muset sepsat dohodu o uznání vlastnického práva nebo dohodu o narovnání. V opačném případě, když se nedohodnou, se musí obrátit na soud. Soud po podání žalob na určení právního vztahu určí kdo je a kdo není oprávněným vlastníkem.

Je nutno podotknout, že obecně se jedná o časově náročné spory trvající několik let. Na základě rozsudku o určení vlastníka odstraní katastrální úřad duplicitní zápis vlastnictví, dojde tak k souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí s faktickým stavem.

## 6.5 ÚHRADA KUPNÍ CENY

Kupní cena je podstatnou náležitostí kupní smlouvy, její určení a stanovení výše úhrady je vždy pro kupní strany jistý problémem. Prodávající obecně má obavy, aby byla kupní cena řádně a včas uhrazena, naopak kupující má obavy, aby nepřišel o peníze zejména v situaci, kdy nedojde z různých důvodů ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany mají většinou zájem rizika související s kupní cenou vyloučit nebo alespoň minimalizovat.

### 6.5.1 Nejčastější způsoby úhrady

a) Kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu před podpisem smlouvy. V tomto případě se kupující ocitá v nevýhodné situaci, protože ještě není jisté, zda bude smlouva nakonec uzavřena, nebo že dojde k podání resp. k povolení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

b) Kupující zaplatí následně po podpisu smlouvy nebo po podání návrhu na vklad. V tomto případě se kupující ocitá v nevýhodné situaci, protože ještě není jisté, že dojde k podání resp. k povolení návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

c) Kupující zaplatí kupní cenu až po vkladu práva do katastru nemovitostí. V tomto případě se prodávající ocitá v nevýhodné situaci, protože již nemá vlastnické právo k nemovitostem a je v situaci, kdy není jisté, že kupující zaplatí řádně a včas celou kupní cenu. V situaci, že kupující v dohodnutém termínu nezaplatí kupní cenu, je to důvod pro prodávajícího odstoupit od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se sice smlouva od počátku ruší a vlastníkem nemovitosti se stává opět prodávající, ale v katastru nemovitostí je stále zapsán jako vlastník kupující. V takovém případě pak prodávající nemá ani peníze, a v daném čase ani není zapsán v katastru jako vlastník nemovitostí. Zápis vlastnického práva zpět na prodávajícího lze provést na základě souhlasného prohlášení, nebo rozhodnutím soudu.

d) Ve smlouvě je zakotvena odkládací podmínka spočívající v tom, že smlouva nabývá účinnosti splacením kupní ceny, teprve splněním odkládací podmínky smlouva nabývá účinnosti a lze podat návrh na vklad - v nevýhodě je opět kupující, který nemá jistotu, že vklad práva bude povolen a on se stane vlastníkem nemovitosti.

e) Prostřednictvím neodvolatelného dokumentárního akreditivu.

f) Složení kupní ceny do úschovy (advokátní, notářské, bankovní). Tento způsob se jeví, přestože zvyšuje náklady na převod nemovitosti, jako vyvážený a vhodný pro obě strany kupní smlouvy. Vyplacení peněz z úschovy je vázáno na předložení dokumentů specifikovaných ve smlouvě. Kupující tak nepřijde o peníze, pokud nedojde k převodu vlastnického práva. Prodávající má naopak jistotu, že obdrží peníze, pokud splní své povinnosti.

## 6.6 Odstoupení od smlouvy

K odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitostí dojde na základě jednostranného právního úkonu podle § 48 OZ, jenž stanoví, že od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v občanském zákoníku stanoveno nebo účastníky dohodnuto, a že odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Nároky účastníků jsou pak stejné jako u neplatné smlouvy, protože se smlouva ruší od počátku, jsou si účastníci smlouvy povinni vrátit, co dle smlouvy obdrželi.

### 6.6.1 Rizika pro další nabyvatele

Větší problém nastává v situaci, kdy je již nemovitost převedena na třetí osobu. Nejčastěji jde o situaci, kdy podávající (původní vlastník) prodá nemovitost kupujícímu, a ten ji obratem prodá třetí osobě. Judikatura soudů se vyvíjela a měnila, což neprospívalo právní jistotě účastníků. Nejvyšší soud judikoval<sup>62</sup>, že platným a účinným odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 48 odst. 2 OZ zrušují (zanikají) od počátku obligační a věcné (věcněprávní) účinky smlouvy, na základě které nabyt či měl nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a ve vlastnictví nemovitostí je tu stejný právní stav, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastnictví nikdy nedošlo; to platí i v situacích, jestliže nabyvatel, dříve než došlo ke zruše-

---

<sup>62</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 14.6.2006, sp.zn. 32 Cdo 2808/2004, obdobně rozhodl Nejvyšší soud ČR rozsudkem dne ze dne 19.4.2006, sp.zn. Cpjn 201/2005.

ní smlouvy odstoupením, nemovitost převedl na další osobu, a i kdyby další nabyvatel byl v dobré víře, že se stal jejím vlastníkem.

Část soudců i odborné veřejnosti s tímto názorem nesouhlasila. Ke změně došlo na základě nálezu Ústavního soudu, byla vyslovena tato zásadní právní věta: „Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 OZ se, není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak, smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.“<sup>63</sup>

Na základě nálezu ústavního soudu korigoval své předešlé závěry Nejvyšší soud ČR, blíže rozvádí institut „dobré víry“ a judikoval, že „Jestliže prodávající účinně odstoupí od kupní smlouvy o převodu nemovitostí podle § 517 odst. 1 OZ proto, že mu kupující ani v dodatečně přiměřené lhůtě nezaplatil dohodnutou kupní cenu, kupní smlouva se od počátku ruší (§ 48 odst. 2 OZ), avšak pouze s účinky mezi účastníky. Jestliže však další nabyvatel nemovitosti od prvního kupujícího nebyl v době uzavření druhé kupní smlouvy v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních mohla účinně odstoupit od první kupní smlouvy, vztahují se účinky odstoupení i na něj. Důkazní povinnost o existenci této dobré víry má další nabyvatel.“<sup>64</sup>

Jak už bylo několikrát zmíněno a z výše uvedeného vyplývá, že při koupi nemovitosti je třeba dbát zvýšené opatrnosti, zkoumat původní vlastníky a jejich nabývací tituly. Pokud někdo prodává nemovitost, kterou nabyl jen pár měsíců předem, je nutné speciálně zkoumat, zda nejsou důvody pro odstoupení od smlouvy na straně původního vlastníka, zvláště když rozhodování soudu bylo po dlouho dobu nejednotné v této věci.

---

<sup>63</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 16.10.2007, sp.zn Pl. ÚS 78/06.

<sup>64</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 30.1.2008, sp.zn. 31 Cdo 3177/2005.

## 7 ÚČASTNÍCI SMLOUVY A JEJICH DAŇOVÉ POVINNOSTI

Zejména kupující by si měl při uzavírání kupní smlouvy o převodu nemovitostí uvědomit, že s vlastnictvím nemovitostí a s jejich převodem či přechodem, spojují zákony povinnosti k placení daní. V souvislosti s nemovitostmi přicházejí jako daňové subjekty nejčastěji v úvahu vlastníci nebo spoluvlastníci nemovitostí, nájemci nemovitostí či jednotek, oprávnění držitelé nemovitostí, osoby oprávněné z věcného břemene a zástavní věřitelé.

Z naší daňové soustavy se fyzických a právnických osob ve vztahu k nemovitostem týkají nejčastěji tyto daně:

### 7.1 Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí byla zavedena jako daň místo dřívější daně zemědělské, domovní daně a dislokačních poplatků. Daň se tedy skládá ze dvou částí; z daně z pozemků a z daně ze staveb a její právní úprava je obsažena v z. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.

### 7.2 Daň z převodu nemovitostí

Tato daň upravená v z. č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, bezprostředně souvisí se samotným uzavřením kupní smlouvy; vybírá se za úplatné převody vlastnictví k nemovitostem, včetně nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí, insolvenčním řízení, vydržením a dále z hodnoty, která odpovídá zřízenému věcnému břemenu nebo jinému plnění za úplatu při bezúplatném nabytí nemovitosti.

Z uvedeného vyplývá, že předmětem daně z převodu nemovitosti je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti a bezúplatné zřízení věcného břemene nebo jiného obdobného plnění při darování nemovitosti.

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí při uzavření kupní smlouvy o převodu nemovitosti je zásadně převodce, a v tomto případě je nabyvatel ručitelem. To má význam pro situaci, kdy převodce nezaplatí daň příslušnému správci daně, v tom případě může správce daně vymáhat daň i po nabyvateli nemovitosti.



Pokud se jedná o převod vlastnického práva k nemovitosti ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, jsou oba manželé samostatnými poplatníky a jejich podíly jsou stejné. V případě podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem, každý platí daň podle výše svého podílu.

Základem daně je cena zjištěná podle z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Účastníci smlouvy si mohou dohodnout cenu vyšší i nižší. Pokud je smluvní cena nemovitost vyšší než cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku, vypočte se daň z ceny sjednané. V opačném případě, je-li cena sjednaná nižší, je základem daně zjištěná cena podle zákona o oceňování majetku. **Sazba daně z převodu nemovitostí činí 3% ze základu daně.**

Od daně z převodu nemovitostí je mimo jiné osvobozen první úplatný převod nebo přechod vlastnictví k novostavbě, na níž bylo vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí, nebo k dokončené novostavbě nebo rozestavěné novostavbě a stavba nebyla dosud užívána, a k bytu v nové stavbě a k bytu, který vznikl nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, provedenou formou vestavby a byt nebyl dosud užíván, jestliže převodcem je fyzická či právnická osoba a převod stavby je prováděn v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, anebo je-li převodcem obec.

U daně z převodu nemovitostí je poplatník povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce 3. měsíce následujícího po měsíci v němž splnil skutečnosti vyjmenované v § 21 odst. 2 zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (např. vklad práva do katastru).

### 7.3 Daň dědická a daň darovací

Obě daně jsou upraveny v z. č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Daň dědická se jednorázově vybírá za bezúplatné nabytí majetku v důsledku úmrtí zůstavitele - fyzické osoby. Daň darovací se vybírá za bezúplatné nabytí majetku jinak než děděním, tj. jinak než v souvislosti s úmrtím fyzické osoby.

## 7.4 Daň z přidané hodnoty (DPH) a daň z příjmů

Daň z přidané hodnoty je upravena v z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Předmětem je mimo jiné převod nemovitosti za úplatu osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti, s místem plnění v tuzemsku.

Předmětem daně z příjmů upravené v z. č. 586/1992, Sb. o daních z příjmů, jsou kromě jiného příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti, příjmy z pronájmu nemovitostí a movitých věcí a ostatní příjmy.

## 7.5 Praktické příklady daňových povinností

Na názorném příkladě budou uvedeny jednotlivé daňové povinnosti pro různé kupující a prodávající.

Modelová situace, kdy se jedná o prodej rodinného domu se zahradou, cena domu je Kč 2.000.000,-, cena zahrady je Kč 500.000,-. Situace je různá vždy podle konkrétní osoby prodávajícího nebo kupujícího.

### 7.5.1 Podle prodávajících

a) **Prodávající občan vlastníci danou nemovitost 10 let**, z pohledu daně z příjmů fyzických osob je tento prodej osvobozen v souladu s ustanovením § 4 odst. 1) písm. b) zákona č. 586/1992 Sb, o daních z příjmů, neboť tento občan vlastnil nemovitost více než 5 let, nemusíme tedy zkoumat zda v nemovitosti bydlel, či ne. Pokud by tento občan vlastnil nemovitost po dobu kratší než je 5 let, potom by se zkoumalo v souladu s ustanovením § 4 odst. 1) písm. a), zda měl prodávající v nemovitosti, která je předmětem prodeje, bydliště po dobu 2 let bezprostředně před prodejem – týká se pouze rodinného domu v případě pozemku vždy platí lhůta pětiletá.

Z pohledu daně z přidané hodnoty nepodléhá tento prodej zdanění, neboť občan není plátcem daně a ani se tímto prodejem plátcem daně z přidané hodnoty nemůže stát, neboť k prodeji nemovitosti nedošlo v souvislosti s prováděním ekonomické činnosti.

Tento poplatník je povinen dle § 21 odst. 2 z. č. 357/1992 sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí podat místně příslušnému správci daňové příznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Sazba daně z převodu nemovitostí činí 3 % ze základu daně. Poplatníkem je v tomto případě převodce nemovitosti, nabyvatel je ručitelem. Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, platná v den nabytí nemovitosti a to v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší, než cena zjištěná. Rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší, než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. Pokud bychom vycházeli z předpokladu, že cena sjednaná v našem modelovém příkladu je vyšší, než cena zjištěná, činila by částka daně z převodu nemovitosti, kterou platí prodávající Kč 75 000,-. Pokud by z nějakého důvodu prodávající daň z převodu nezaplatil, bude vymáhána na kupujícím jako ručiteli.

**b) Prodávající občan nabyt prodávanou nemovitost měsíc, před jejím prodejem.** V tomto případě podléhá prodej výše uvedené nemovitosti zákonu o daních z příjmů, neboť není splněna podmínka osvobození zakotvená v § 4 odst. 1) písm. a) a b). Příjem z prodeje bude zdaněn u občana (nepodnikatele) v souladu s ustanovením § 10 odst. 1) písm. b) zákona o daních z příjmů jako ostatní příjem. Výdajem bude cena, za kterou poplatník věc prokazatelně nabyt, jde-li o věc zděděnou nebo darovanou cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku ke dni nabytí. Rozdíl mezi cenou sjednanou v kupní smlouvě a cenou zjištěnou pro účely daně dědické nebo darovací (při nabytí nemovitosti) bude zdaněn podle § 10 sazbou 15 %, daň z převodu nemovitostí bude vypočtena a odvedena stejně jako v případě bodě za a). Tento příjem nepodléhá odvodům na sociální a zdravotní pojištění.

**c) Prodávající je fyzická osoba, která má prodávanou nemovitost zahrnutu v obchodním majetku.** V tomto případě příjem z prodeje podléhá dani příjmů fyzických osob dle ustanovení § 7 zákona o daních z příjmů, na poplatníka - prodávajícího se nevztahuje osvobození zakotvené v § 4 zákona o daních z příjmů, nezkoumáme tedy, jak dlouho prodávající nemovitost vlastnil, či zda v nemovitosti bydlel. Získaný příjem bude ponížěn o výdaj – nabývací (zůstatkovou) cenu nemovitosti zahrnuté v obchodním majetku prodává-

jícího a to v případě, že prodávající uplatňuje výdaje ve skutečně prokázané výši, pokud uplatňuje výdaje paušálem, bude to výdaj ve výši 80 % pokud má podnikatel příjmy ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství, 60 % u příjmů ze živností řemeslných, 50 % z ostatních živností a 40 % u ostatních podnikatelů. Rozdíl mezi příjmy a výdaji jsou dle ustanovení § 16 zákona o daních z příjmů zdaněny jednotnou sazbou 15 %, kolik však prodávající zaplatí daň skutečně, není možno vyčíslit, neboť výši odvedené daně u konkrétní osoby ovlivňuje velké množství dalších faktorů jako jsou odčitatelné položky od základu daně a slevy na dani.

Tento příjem bude dále podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění, sociální pojištění ve výši 29,2 % z vyměřovacího základu, což je u sociálního pojištění 50 % rozdílu mezi příjmy a výdaji, u zdravotního pojištění 13,5 % z vyměřovacího základu, což je 50 % rozdílu mezi dosaženými příjmy a výdaji. Daň z převodu nemovitostí bude vypořádána stejně jako v bodech a) a b). Pokud je prodávající fyzická osoba - podnikatel plátcem daně z přidané hodnoty, bude převod nemovitosti a pozemku osvobozen od povinnosti uplatnit daň na výstupu v souladu s ustanovením § 56 odst. 1 a 2 zákona o dani z přidané hodnoty, kdy převod staveb je osvobozen od daně po uplynutí tří let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo od data, kdy bylo započato první užívání stavby a to k tomu dni, který nastane dříve. Převod pozemků je osvobozen o daně z přidané hodnoty vždy, s výjimkou převodu stavebních pozemků.

**d) Prodávajícím je právnická osoba, vlastníci prodávanou nemovitost.** Předmětem daně jsou výnosy získané prodejem nemovitosti v daném zdaňovacím období (rozhodným dnem pro zaúčtování prodeje do výnosů je den, kdy byla žádost o zápis změny podána na příslušný katastr nemovitostí) snížené o náklady, které jsou tvořeny zůstatkovou cenou u prodávané nemovitosti, která je v průběhu let postupně odpisována do nákladů souladu s § 26 až 32 zákona o daních z příjmů v případě prodávané budovy a nabývací cena pozemku, ve které je pozemek evidován v účetnictví (pozemky se dle zákona o daních z příjmů neodpisují). Rozdíl mezi výnosy a náklady jsou v roce 2010 zdaňovány zatím platnou sazbou daně z příjmů právnických osob ve výši 19 %. Pokud je prodávající právnická osoba plátcem daně z přidané hodnoty, bude převod nemovitosti a pozemku osvobozen od povinnosti uplatnit daň na výstupu v souladu s ustanovením § 56 zákona o dani z přidané hodnoty.

Daň z převodu nemovitostí bude vypočtena a odvedena tak, jak je uvedeno v předešlých bodech.

### 7.5.2 Podle kupujících

a) **Kupujícím je občan (nepodnikatel)**, ten je povinen platit z nabytých nemovitostí daň z nemovitostí v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z nemovitostí. Je povinen podat přiznání k dani z nemovitosti příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období, zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změně skutečností rozhodných pro daňovou povinnost které nastanou v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží. Daň z nemovitostí se vyměřuje na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována.

b) **Kupujícím je podnikatel – fyzická osoba**, tento zahrne nakoupené nemovitosti do obchodního majetku nejdříve ke dni zápisu změny v katastru nemovitostí. Nemovitost kromě pozemku může odepisovat v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o daních z příjmů, doba odepisování nemovitosti je 30 let, pokud se nejedná o budovu administrativní, pokud ano je doba odpisování 50 let, odpisy jsou zahrnovány do daňových výdajů podnikatele v případě, že vykazuje výdaje ve skutečně prokázané výši. Daň z nemovitostí je podnikatel – fyzická osoba povinen platit způsobem uvedeným v předešlém bodě.

c) **Kupujícím je podnikatel – právnická osoba**, tato proúčtuje nabyté nemovitosti na příslušné majetkové účty ke dni zápisu změny v katastru nemovitostí. Nemovitost kromě pozemku bude odepsána v souladu s platnými účetními a daňovými předpisy [viz. bod.b)], společnost je povinna platit daň z nemovitostí způsobem uvedeným v bodě b).

## 8 LIST VLASTNICKÝ A ROZBOR KUPNÍ SMLOUVY

### 8.1 Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnický

Pro sepis a uzavření kupní smlouvy na nemovitost je nutné mít vždy k dispozici aktuální výpis z katastru nemovitostí prokazující stav zápisů k datu vyhotovení. Účastníci by měli být schopni správně číst v jednotlivých částech výpisu, proto budou v této kapitole praktické části práce jednotlivé části výpisu rozebrány.

List vlastnictví<sup>65</sup> ve formě výpisu z katastru nemovitostí je veřejnou listinou prokazující stav nemovitosti evidovaný v katastru nemovitostí k okamžiku vyhotovení listu vlastnictví (LV), pokud se listina skládá z více listů, musí být všechny pevně spojeny a spoj (přelepka) opatřen otiskem kulatého úředního razítka

Výpis je uspořádán jako LV s nemovitostmi nebo LV s byty a nebytovými prostory a je rozdělen na záhlaví a části A, B, B1, C, D, E, F (u LV s nemovitostmi).

Obr. 3 Záhlaví a část A výpisu.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2010 09:52:33			
Okres: CZ0723 Vsetín	Obec: 544922 Střítež nad Bečvou		
Kat.území: 757942 Střítež nad Bečvou	List vlastnictví: 80		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
SJM	Jadrniček Jan Ing. a Jadrničková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou	████████████████████	1/2
	Jadrniček Jan Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou	████████████████████	1/4
	Jadrničková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou	████████████████████	1/4
SJM = společné jmění manželů			

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 80 pro k. ú. Střítež nad Bečvou, ze dne 2. 4. 2010.

65 KUBA, B, OLIVOVÁ, K. Katastr nemovitostí české republiky. 7 akt. a podst. změněné vyd. podle stavu k 1.3.2002. Praha : Linde Praha a.s., 2002. s.168-172.

### 8.1.1 Záhloví výpisu z katastru nemovitostí

Obsahuje:

- údaj, že se jedná o Výpis z katastru nemovitostí a datum a čas, ke kterému je výpis vyhotoven, a ke kterému prokazuje stav evidence katastru,
- kód a název okresu, obce a katastrálního území,
- číslo listu vlastnictví (80), listy vlastnictví jsou číslovány od čísla jedna s tím, že je vyhrazeno č. 1 pro bývalé místní národní výbory, popř. pro současné obce při přechodu majetku České republiky do majetku obce, č. 10001 zpravidla pro obce, č. 10002 pro Pozemkový fond ČR, č. 11000 zpravidla pro neznámého vlastníka,
- údaj o tom, že v katastrálním území Střítež nad Bečvou jsou vedeny pozemky ve dvou číselných řadách, tzn. stavební parcely i pozemkové parcely, existují i katastrální území, kde jsou pozemky vedeny pouze v jedné číselné řadě (např. katastrální území Vsetín); v situaci, že jsou pozemky vedeny jen v jedné číselné řadě je nutno si dát pozor při sepisu smlouvy, aby parcela pod domem (zastavěná plocha a nádvoří) nebyla označena jako stavební nebo zkratkou St., což by mohlo mít za následek neurčitost smlouvy.

### 8.1.2 Část A

V části A pod nadpisem "Vlastník, jiný oprávněný" je:

- údaj, že se jedná o vlastnické právo,
- údaje o vlastníkovi (vlastnících), u fyzických osob jde o příjmení, jméno, akademický titul, trvalé bydliště včetně poštovního směrovacího čísla obce, u právnických osob obchodní firma, identifikační číslo a sídlo,
- u spoluvlastnictví je určen spoluvlastnický podíl k nemovitostem v části B,
- na zkoumaném LV konkrétně manželé Jadrníčkovi vlastní polovinu nemovitostí ve společném jmění manželů, proto je před jejich jmény uvedena zkratka SJM, a každý z manželů je spoluvlastník k jedné čtvrtině nemovitostí; jedná se zde o kombinaci SJM a podílového spoluvlastnictví.

Obr. 4 Části B a C výpisu

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 196	608	zastavěná plocha a nádvoří		
1214/5	450	zahrada		zemědělský půdní fond
1214/6	376	ostatní plocha	manipulační plocha	
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Střítež nad Bečvou, č.p. 148	rod.dům		St. 196
B1 Jiná práva - Bez zápisu				

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 80 pro k. ú. Střítež nad Bečvou, ze dne 2. 4. 2010.

### 8.1.3 Část B

Obsahuje údaje o nemovitostech, jež vlastní vlastníci zapsaní v části A, část B se člení dále do oddílů:

- „Pozemky“ s údaji: parcelní číslo, druh parcely - zde se jedná o stavební parcelu č. 196, a zbylé dvě parcely jsou pozemkové, výměra parcel v metrech čtverečních, označení druhu pozemku, způsob využití, způsob ochrany;
- „Budovy“ s údaji: část obce (pokud je název části obce odlišný od katastrálního území, je ve smlouvě nutné uvést u budov název části obce), ve které budova s číslem popisným nebo evidenčním nebo bez čísla popisného a evidenčního, číslo popisné nebo číslo evidenční, u budov bez čísla popisného a evidenčního je údaj bez čp./če., způsob využití budovy (např. rod.dům, rod. rekr, zem. stav aj.), případný způsob ochrany budovy, číslo parcely nebo parcel, na kterých je budova evidována;
- u bytových domů „Jednotky“ s údaji: dům ve kterém jsou vymezeny, číslo jednotky, příp. popis umístění v domě, typ a způsob využití jednotky, výše podílu na společných částech domu, příp. pozemku;
- v katastrálních územích, kde doposud neproběhla digitalizace „Pozemky evidované zjednodušeným způsobem“ s údaji: původ parcely zjednodušené evidence [Pozemkový



katastr (PK), Evidence nemovitostí (EN), Grafický příděl (GP)], parcelní číslo a výměra; v případě, že pozemek přešel změnou hranic z jiného katastrálního území, je uveden i název původního katastrálního území.

#### 8.1.4 Část B1

U tohoto LV neobsahuje žádné údaje; může obsahovat:

- jiná věcná práva k nemovitostem (např. práva k cizím nemovitostem odpovídající věcnému břemenu, právo stavby) a další práva, pokud byla zapsána podle dřívějších předpisů, s údaji o typu právního vztahu, s uvedením pro vlastnictví které nemovitosti uvedené v části B je právo zřízeno a k jaké nemovitosti,
- údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu práva v části B1,
- odkaz na řízení, ve kterém je právo do katastru zapsáno nebo odkaz na položku výkazu změn.

Obr. 5 Část C výpisu.

C Omezení vlastnického práva		
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Věcné břemeno bytu ze dne 9. 12. 1997 právní účinky vkladu ke dni 15. 12. 1997</li> </ul>		
Jadrníček Milan Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou, RČ/IČO: <del>001003/150</del>	Stavba: Střítež nad Bečvou, č.p. 148	Z-1129/2003-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4327/1997		
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Věcné břemeno užívání ze dne 9. 12. 1997 právní účinky vkladu ke dni 15. 12. 1997</li> </ul>		
Jadrníček Milan Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou, RČ/IČO: <del>001003/150</del>	Parcela: St. 196 Parcela: 1214/5 Parcela: 1214/6 Stavba: Střítež nad Bečvou, č.p. 148	Z-1129/2003-836 Z-1129/2003-836 Z-1129/2003-836 Z-1129/2003-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4327/1997		
		POLVZ:10/1998 Z-7300010/1998-836

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 80 pro k. ú. Střítež nad Bečvou, ze dne 2. 4. 2010.

## 8.1.5 Část C

Obsahuje konkrétní údaje o omezení vlastnického práva k nemovitostem v části B, tj.:

- omezení z práva odpovídajícímu věcnému břemeni, zde konkrétně věcné břemeno bytu k rodinnému domu čp. 148 ve Stříteži nad Bečvou a věcné břemeno užívání všech nemovitostí zapsaných v části B ze dne 9.12.1997 s údajem o datu právních účinků vkladu, údaje o oprávněném z věcného břemene, údaj o listině (název listiny – smlouva o věcném břemeni, číslo jednací - V3 4327/1997), která byla podkladem zápisu věcného břemene do katastru, s údaji o typu právního vztahu s uvedením nemovitosti v části B, ke které se omezení váže,
- odkaz na řízení, ve kterém je omezení vlastnického práva do katastru zapsáno,
- na LV v části C mohou být také zapsány poznámky, např. omezení dispozičních práv z titulu prohlášení konkurzu nebo z titulu předběžného opatření soudu, poznámka o nařízení exekuce; zatížení nemovitosti zástavním nebo předkupním právem, u zástavního práva výši jistiny zajištěné pohledávky s údaji o věřiteli a další údaje, u předkupního práva také údaje o oprávněném z předkupního práva.

Obr. 6 Část D a E výpisu.

D	Jiné zápisy - Bez zápisu		
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
	Listina		
	◦ Smlouva o převodu nemovitosti RI 345/1983 kupní a darovací smlouva ze dne 5. 7. 1983, reg, dne 24. 10. 1983, pro BSM	POLVZ:4/1984	Z-7300004/1984-836
	Pro: Jadrníček Jan Ing. a Jadrníčková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou		RČ/IČO: ██████████ ██████████
	◦ Kolaudační rozhodnutí 218/1987 nástavby a přístavby RD ze dne 20. 2. 1987	POLVZ:32/1987	Z-7300032/1987-836
	Pro: Jadrníček Jan Ing. a Jadrníčková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou		RČ/IČO: ██████████ ██████████
	◦ Darovací smlouva V12 4327/1997 ze dne 9. 12. 1997 právní účinky vkladu ke dni 15. 12. 1997	POLVZ:10/1998	Z-7300010/1998-836
	Pro: Jadrníček Jan Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou		RČ/IČO: ██████████
	◦ Darovací smlouva V12 1620/2000 ze dne 30. 6. 2000, právní účinky vkladu ke dni 3. 7. 2000	POLVZ:43/2000	Z-7300043/2000-836
	Pro: Jadrníčková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou		RČ/IČO: ██████████

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 80 pro k. ú. Střítež nad Bečvou, ze dne 2. 4. 2010.

### 8.1.6 Část D

U tohoto LV neobsahuje žádné údaje; může obsahovat:

- poznámky, informace souvisejících s nemovitostí, jako jsou např. informace o zahájení pozemkových úprav, o zápisu v záznamu pro další řízení, o zahájené obnově v řízení správního orgánu, o opravě chyby katastrálního operátu, o změně hranic katastrálního území, o podané námitce vůči obnovenému katastrálnímu operátu, příp. další informace, o kterých to zákon stanoví, jiné zápisy, bližším způsobem vysvětlující či doplňující zápisy v částech A, B, B1 a C, údaje o listinách, jež byly podkladem k zápisu do části D, odkaz na řízení, ve kterém je zapsána změna údajů v části D, příp. odkaz na položku výkazu změn.

### 8.1.7 Část E

Obsahuje:

- údaje nabývacích titulech vlastníků/spoluvlastníků; zde několik listin, konkrétně manželé Jadrníčkovi nabyli do bezpodílového spoluvlastnictví (dnes SJM) polovinu domu kupní smlouvou z roku 1983, dům byl v roce přestavěn a zvětšen o jedno nadzemí podlaží, tomu odpovídá kolaudační listina z roku 1987, v roce 1997 bylo převedeno darem vlastnictví k druhé polovině domu Janu Jadrníčkovi. V roce 2000 daroval Jan Jadrníček polovinu ze svého výlučného podílu manželce, nastal tak konečný stav na LV, kdy polovinu domu mají manželé Jadrníčkovi v SJM a každý vlastní podíl ve výši  $\frac{1}{4}$ .
- obecně část E obsahuje údaje o oprávněných osobách, k nimž se listina váže a odkaz na řízení, ve kterém je zapsána změna údajů podle nabývacích listin u nově zapisovaných údajů, příp. odkaz na položku výkazu změn u údajů zapsaných před převodem do informačního systému katastru nemovitostí.

Obr. 7 Část F a závěr výpisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1214/5	64710	450
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD		Vyhotoveno: 02.04.2010 11:00:02

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 80 pro k. ú. Střítež nad Bečvou, ze dne 2. 4. 2010.

### 8.1.8 Část F a závěr výpisu

Obsahuje u parcel zemědělských pozemků uvedených v části B: parcelní číslo nebo původní parcely, jedná-li se o parcelu ve zjednodušené evidenci, kód BPEJ a výměru, pokud do parcely zasahuje více BPEJ, jsou u parcely uvedeny kódy všech zasahujících BPEJ a jim odpovídající výměry bonitních dílů parcely.

V závěru výpisu z katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o řízení, kterými jsou dotčeny právní vztahy k nemovitostem, další upozornění, číslo jednací, název katastrálního úřadu (v případě vyhotovení výpisu katastrálním úřadem), datum a čas vyhotovení výpisu, jméno příjmení a podpis vyhotovitele, otisk kulatého úředního razítka.

## 8.2 Kupní smlouva – rozbor

Pro uvedení toho, jak nejlépe postupovat při převodu nemovitostí, provedu modelový rozbor smlouvy. Vybral jsem vzorovou kupní smlouvu používanou advokátem zavedené rožnovské advokátní kanceláře. Ustanovení vzoru kupní smlouvy a vždy psány kurzívou, komentář rozebírající jednotlivé části listiny a návrhy je standartním písmem. Je nutné podotknout, že advokát vždy vzorovou smlouvu upravuje „na míru“ konkrétní situaci a klientele.

### *Kupní smlouva*

*uzavřena v souladu s ust. § 588 a násl. z. č. 40/1964 Sb. (občanského zákoníku) v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi dle svého prohlášení k právním úkonům způsobilými účastníky:*

*I. Pan(í) ..... , r.č. ...., bytem.....*

*(dále jen „Prodávající“)*

*a*

*II. Pan(í) ..... , r.č. ...., bytem.....*

*(dále jen „Kupující“)*

Komentář:

V hlavičce je uvedeno o jaký typ smlouvy se jedná, podle jakých ustanovení našeho platného právního řádu se smlouva řídí. Kupní smlouva se vždy řídí občanským zákoníkem. Identifikace smluvních stran vzorové smlouvy je dle mého názoru plně dostačující.

Pro smlouvu je nutné vždy precizně identifikovat účastníky smlouvy, pro zjednodušení a předcházení chybám jsou účastníci níže ve smlouvě označováni jako prodávající a kupující.

U fyzických osob se zásadně uvádí označení pan nebo paní, případně akademický titul před i za jménem, křestní jméno a příjmení ve tvaru v jakém jsou uvedena v rodném listě a úředních průkazech prokazujících totožnost (občanský průkaz, cestovní pas); je nutné se vyvarovat zdrobnělin nebo domáckých pojmenování, dále se uvádí rodné číslo (v tom případě již není nutné už uvádět datum narození) a místo trvalého pobytu (vedle něj se někdy uvádí adresa pro doručování, je-li odlišná).

Pokud je účastníkem právnická osoba, obvykle obchodní společnost nebo družstvo, uvádí se obchodní firma (název), sídlo společnosti, identifikační číslo (IČ), často se uvádí i rejstříkový soud (Krajské soudy nebo Městský soud v Praze), u kterého je společnost zapsána, oddíl a číslo vložky, a údaje fyzické osoby, která buď jménem společnosti jedná, nebo která společnost zastupuje. Fyzická osoba musí být způsobilá k právním úkonům. V případě, že kupní smlouvu o nemovitosti uzavírá nezletilá osoba, musí být zastoupena zákonným zástupcem a tento právní úkon musí být schválen soudem.

### I.

***Prodávající je na základě Smlouvy .....čj. ....,***

***ze dne ..... výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:***

***budova č. p. ....postavená na pozemku parc. č. ....,***

***pozemek parc. č. St. .... zastavěná plocha a nádvoří,***

***pozemek parc. č. ....,***

***pozemek parc. č. ....,***

***v části obce..... a v katastrálním území.....,***

***vše zapsané na listu vlastnictví č. ...., pro obec....., katastrální území..... a část obce ....., včetně všech součástí a příslušenství.***

***(dále jen „Nemovitosti“)***

Komentář:

V článku I. je vymezen předmět kupní smlouvy. Popisují se zde nemovitosti ve vlastnictví prodávajícího. Přesná identifikace předmětu koupě je podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Nejprve se uvádí na základě jaké právní skutečnosti prodávající nemovitosti nabyt, nejčastěji se jedná o kupní nebo darovací smlouvu, dříve často o tzv. odstupní smlouvu, uvádí se spisová značka smlouvy nebo číslo jednací (např. RI 1014/1971).

Nemovitosti musí být přesně označeny v souladu s § 5 katastrálního zákona. U budov je nutno uvést číslo popisné (čp. nebo č.p.), číslo evidenční (če. nebo č.e.), u budov, jimž nebylo popisné ani evidenční číslo přiděleno se musí uvést, že se jedná o budovu bez čísla popisného/evidenčního (bez čp./če. nebo bez č.p./č.e.), způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce jiný než název katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena, dále zákon předepisuje uvést přesné označení pozemku, na kterém je budova postavena. Ve vzoru je uvedeno, u popisu nemovitosti: „včetně všech součástí a příslušenství“. Součástí se převádějí i bez uvedení ve smlouvě, u příslušenství důrazně doporučuji vypsát, o jaké konkrétní příslušenství se jedná.

Pozemky musí být označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území. To v praxi nečiní žádné problémy. Ovšem v katastrálním zákoně v § 5 odst. 1 písm. a) je výslovně stanoveno, že v případě, že jsou v katastrálním území vedeny pozemky ve dvou číselných řadách, musí být uveden údaj, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu. U stavebních parcel je toto ustanovení odbornou veřejností beze zbytku respektováno (většinou uvádí parcela číslo st. nebo stavební parc. č. ). Naprosto odlišná situace je u pozemkových parcel, většina smluv, podání i soudních rozhodnutí, v katastrálních územích, kde je vedena dvojitá číselná řada, u pozemkových parcel uvádí pouze parcela číslo, namísto pozemková parcela číslo. Současná praxe katastrálních úřadů při vkladových řízeních tento stav toleruje.

Ve smlouvách o převodu nemovitostí bývá kromě výše uvedených údajů uvedena výměra pozemků; vzhledem k tomu, že tento údaj není povinnou náležitostí listin pro zápis do katastru nedoporučuji tento údaj uvádět, pokud na něm účastníci vyloženě netrvají, protože se může jednat o potenciální zdroj chyb ve smlouvě (výměra se často změnila po tzv. digitalizaci katastru)

**II.**

*1.) Prodávající touto kupní smlouvou prodává Kupujícímu Nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství popsané v čl. I. této kupní smlouvy.*

*2.) Kupující Nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství popsané v čl. I. této kupní smlouvy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za ně uhradit dohodnutou kupní cenu.*

Komentář:

Dle ust. § 37 OZ musí být projev vůle určitý a srozumitelný. Nestačí označení smlouvy jako kupní, ze smlouvy musí jednoznačně vyplývat vůle prodávajícího nemovitosti prodat a vůle kupujícího nemovitosti koupit a zaplatit za ně dohodnutou kupní cenu. Zákon nestanovuje přesnou formulaci projevu vůle, je však vhodné, aby smlouva obsahovala formulace „prodávající - prodává“ a „kupující - kupuje“.

**III.**

*Prodávané Nemovitosti jsou popsány a oceněny ve znaleckém posudku vyhotoveném ..... , jmenovaným ..... soudem v ..... , ze dne ..... , č. ....*

Komentář:

Znalecký posudek není nutné vyhotovovat kvůli samotné kupní smlouvě o převodu nemovitostí. Vyžaduje ho místně příslušný finanční úřad kvůli vyměření daně. Znalecký posudek je vždy vodítkem pro stanovení ceny, dále je v něm podrobně popsán stav převádných nemovitostí (vady), je v něm i popis staveb nezapsaných v katastru nemovitostí (vedlejších staveb), tvořících příslušenství nemovitosti (hlavní stavby).

**IV.**

*1.) Celková kupní cena je stanovena dohodou smluvních strana a činí Kč..... (slovy: ..... korun českých);*

*z toho kupní cena za budovu čp. .... post. na pozemku parc. č. St. činí Kč ..... (slovy: ..... korun českých),*

*a cena za pozemky parc. č. St. .... zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. .... zahrada, parc. č. .... ostatní plocha činí Kč..... (slovy: ..... korun českých).*

2.) *Kupující se zavazuje uhradit dohodnutou kupní cenu tímto způsobem :*

Advokátní kancelář na přání klientů volí z několika variant způsobů úhrady kupní ceny:

a) ke dni podpisu smlouvy

*Dohodnutá celková kupní cena ve výši Kč..... (slovy: ..... korun českých) byla Kupujícím Prodávajícím uhrazena v plné výši ke dni podpisu této kupní smlouvy, což Prodávající stvrzuje svým podpisem na smlouvě.*

b) úhrada do advokátní (příp. notářské či bankovní) úschovy

*Kupující se zavazuje uhradit celkovou kupní cenu nejpozději do .....dnů od podpisu této kupní smlouvy, na účet úschovy na základě samostatně uzavřené smlouvy o úschově ze dne ....., uschovatel: JUDr. ...., advokát, Advokátní kancelář ..... se sídlem..... ul. .... čp. ...., č. osvědčení ČAK ..... : účet úschovy advokáta vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: ...../0800.*

*Kupní cena je uhrazena dnem připsání finanční částky na účet úschovy specifikovaný v tomto ustanovení smlouvy.*

*Celková kupní cena ve výši Kč ..... (slovy: ..... korun českých) bude uschovatelem z úschovy Prodávajícímu vyplacena na účet číslo ...../..... u .....a.s. do .....dnů poté, co kteroukoliv ze smluvních stran budou uschovateli předloženy tyto dokumenty/listiny:*

- a).....,
- b).....,
- c).....,
- d).....,

c) úhrada bankovním úvěrem

*Celkovou kupní cenu ve výši Kč ..... (slovy: ..... korun českých) uhradí Kupující z ..... úvěru, poskytnutého ..... a.s., se sídlem....., IČ:.....(dále jen „Banka“), po splnění podmínek Banky, připsáním na účet Prodávajícího číslo ...../....., a to nejpozději do ..... dnů ode dne, kdy bude předložen originál nebo ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí – Listu*



*vlastnictví č. ...., pro obec..... a katastrální území....., kde bude Kupující v „části A“ zapsán jako výlučný vlastník Nemovitostí, a na kterém nebudou, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Banky zajišťujícího ..... úvěr poskytovaný Kupujícímu na úhradu kupní ceny, zapsány v „části C“ žádné právní vady, tj. zejména žádná věcná práva ve prospěch třetích osob.*

d) úhrada dokumentárním akreditivem

*Celkovou kupní cenu ve výši Kč ..... (slovy: ..... korun českých) uhradí Kupující neodvolatelným dokumentárním akreditivem na částku Kč ..... Otevření neodvolatelného akreditivu zajistil Kupující ve prospěch Prodávajícího na dobu .....dní (nebo měsíců), s automatickým jednorázovým prodloužením o dalších .....dnů (měsíců) u ..... a.s., se sídlem ....., IČ:..... (dále jen „Banka“); tyto finanční prostředky může Prodávající čerpat oproti předložení těchto dokumentů/listin Bance:*

- a).....,*
- b).....,*
- c).....,*

*Na základě splnění výše uvedených podmínek k čerpání akreditivu poukáže Banka částku, na kterou zní akreditiv ve prospěch Prodávajícího, na jím určený účet číslo...../....., vedený u ..... a.s.*

Komentář:

Spolu s precizním popisem předmětu smlouvy je stanovení kupní ceny neopominutelnou náležitostí kupní smlouvy o převodu nemovitostí. Podle ust. § 2 z. č. 526/1990 Sb. o cenách, se cena sjednává dohodou stran, dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.

Způsob úhrady kupní ceny je pro účastníky smlouvy vždy důvodem k složité diskusi. Prodávající má z povahy věci obavy, aby byla celá kupní cena kupujícím řádně a včas

uhrazena, kupující má zas obavy, aby nepřišel o své finanční prostředky vynaložené na úhradu kupní ceny, a to zejména v případě, že nedojde k vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že ne dohodnutá kupní cena není zaplacená, je dán důvod pro odstoupení od smlouvy.

Počet kupních smluv, kde k zaplacení peněz dojde bezprostředně před (resp. během nebo ihned po) podpisem smlouvy, neustále klesá, zejména z důvodů rizik a náročnosti na disponibilní kapitál. Je nutné upozornit, že hotově je možno platit jen do částky EUR 15.000,-. (což je k 11.3.2010 asi Kč 390.000,-), z.č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti v § 4 uvádí, že poskytovatel platby, jejíž výše překračuje limit 15.000 EUR je zásadně povinen provést platbu bezhotovostně, a že platba v české nebo jakékoliv cizí měně se pro účely tohoto zákona přepočte na měnu EURo směnným kursem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou a platným ke dni provedení platby. Do limitu se započítávají všechny platby v české i cizí měně, provedené kupujícím prodávajícím v průběhu jednoho kalendářního dne, překračuje-li platba limit, je prodávající povinen na výzvu kupujícího sdělit bez zbytečného odkladu číslo účtu u peněžního ústavu, na který má být platba poukázána.

V současnosti většina úplatných převodů nemovitostí probíhá v rámci úvěrování finančními institucemi, nejčastěji hypotečním úvěrováním bank. Banky zpravidla vyžadují, jako podmínku k uvolnění finančních prostředků, doložení potvrzeného návrhu na vklad, s vyznačenou spisovou značkou (není poté už nutné předkládat výpis z katastru nemovitostí s vyznačeným vlastnickým právem kupujícího).

Rostoucí oblibu má úhrada kupní ceny do advokátní (notářské nebo bankovní) úschovy; je vždy nutné určit výši kupní ceny, termín zaplacení, účet prodávajícího, na který budou peněžní prostředky z úschovy vyplaceny poté, co budou předloženy příslušné dokumenty. Pro užití neodvolatelného dokumentárního akreditivu platí v zásadě to samé. Prodávající a kupující musí vždy souhlasit se smluvními podmínkami těchto instrumentů.

Příslušné dokumenty například jsou:

a) Originál nebo opis výpisu z katastru nemovitostí – list vlastnictví, pro příslušné katastrální území, ve kterém je kupující v části A uveden jako vlastník nemovitostí.

b) Předmětná kupní smlouva, kde bude příslušným katastrálním úřadem ve prospěch kupujícího vyznačeno povolení vkladu.

c) Originál nebo opis návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí kupujícího dle předmětné kupní smlouvy, a to s razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu s vyznačením skutečností, že spolu s povinnými přílohami byl řádně doručen.

d) Originál nebo opis výpisu z katastru nemovitostí – list vlastnictví, pro příslušné katastrální území, kde je vyznačena plomba, což nesporně deklaruje probíhající řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

#### V.

*1.) Prodávající prohlašuje, že prodává Nemovitosti, popsané v článku I. smlouvy, ve stavu odpovídajícím jejich opotřebení a dále prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady nemovitostí, na které by měl povinnost kupujícího upozornit.*

*2.) Prodávající dále prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva (kromě zástavního práva ve prospěch Banky, které zajišťuje .....úvěr poskytnutý Kupujícímu na úhradu kupní ceny, v případě úhrady kupní ceny bankovním úvěrem) ani jiné právní povinnosti či omezení, a že jim nejsou známy žádné faktické či právní vady prodávaných nemovitostí, které by bránily prodeji kupujícímu.*

*3.) Prodávající se zavazují předat kupujícímu prodávané nemovitosti k jejich řádnému užívání nejpozději do ..... dnů ode dne doručení této smlouvy s vyznačenou doložkou o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. Prodávající se zároveň zavazuje s předáním Nemovitostí předat Kupujícímu veškerou dokumentaci k prodávaným Nemovitostem.*

#### VI.

*Prodávající a Kupující prohlašují, že Prodávající Kupujícího se stavem nemovitosti ke dni uzavření kupní smlouvy seznámil, že se Kupující podrobně seznámil se znaleckým posudkem podle článku III. této smlouvy a dále prohlašují, že kupujícímu je stav nemovitosti znám a v tomto stavu nemovitost od prodávajícího kupuje a přejímá.*

Komentář k čl. V. a VI.:

Ve smlouvě by mělo být vždy uvedeno v jakém stavu jsou převáděné nemovitosti, tzn. popsány jejich vady. Povinnost upozornit na vady vyplývá z ust. § 596, 611, 629 OZ. Může se jednat o faktické vady (špatná střecha, plíseň, popraskaná zeď aj.), vady je vždy nutno vyjmenovat, nestačí jen konstatovat, že převáděné nemovitosti mají vady; nebo se

jedná o právní vady (nejčastěji zástava, věcná břemena). Faktické vady by měly být popsány ve znaleckém posudku. Často dochází k tomu, že si kupní strany, aby ušetřily, sepisují smlouvu samy bez právně vzdělané osoby a případné vady nemovitostí ve smlouvě neuvedou. Kupující by měl vždy zkoumat co nejvíce podkladů (výpis z katastru, znalecký posudek na nemovitosti, a listiny na základě kterých nemovitosti nabyl prodávající) a měl by vždy osobně obhlédnout (nejlépe za přítomnosti odborníka) nemovitosti.

V případě, že věc je pro své vady neupotřebitelná, má kupující dle ust. § 597 OZ právo od smlouvy odstoupit, toto právo má i v situaci, pokud byl prodávajícím ujištěn, že věc má určité vlastnosti, zejména vlastnosti kupujícím vymíněné, anebo že nemá žádné vady, a toto ujištění se ukáže jako nepravdivé.

Důležitým bodem je i ustanovení o smluveném termínu a způsobu předání a převzetí nemovitostí. Doporučuje se sepsat předávací protokol, a to zejména s ohledem na případné skryté vady nemovitostí.

#### VII.

*Závazkový právní vztah vyplývající z této smlouvy vzniká mezi účastníky smlouvy jejím podpisem. K přechodu vlastnického práva na kupujícího dojde provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na Katastrálním úřadu pro ..... kraj, Katastrálním pracovišti ....., kdy smlouva nabývá věcné účinnosti. Právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního pracoviště o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu pracovišti.*

#### VIII.

*1.) Na základě této smlouvy bude po povolení Katastrálním úřadem pro ..... kraj, Katastrálním pracovištěm ....., proveden vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle smluvního projevu učiněného mezi účastníky v článku II. této smlouvy.*

*2.) V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne povolení vkladu vlastnického práva na kupujícího, zavazují se účastníci kupní smlouvy k odstranění vytčených vad do 14 dnů, a to dodatkem k této smlouvě nebo novou kupní smlouvou, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně že na pokyn příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad náležitě doplní.*

Komentář k čl. VII. a VIII.:

Ustanovení čl. VII. je spíše informativní pro účastníky smlouvy. Důležité je ustanovení čl. VIII. odst. 2, kde se účastníci zavazují ke konkrétnímu postupu, pro případ možných problémů při vkladovém řízení. To je v každé kupní smlouvě o převodu nemovitostí vhodné zakotvit.

#### **IX.**

*1.) Daň z převodu nemovitostí dle příslušných právních předpisů hradí Prodávající. Podle ust. § 21 odst. 2 písm. a) zák. č. 357/1992 ve znění změn a doplňků, je povinen prodávající podat místně příslušnému správci daně vyplněné přiznání k dani z převodu nemovitostí, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude dle této kupní smlouvy zapsán vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.*

*2.) Daň z převodu nemovitostí je ve smyslu ust. § 18 odst. 2 zák. č. 357/1992 ve znění změn a doplňků splatná ve stejné lhůtě, která je stanovena pro podání daňového přiznání.*

*3.) Správní poplatek spojený s návrhem na vklad do katastru nemovitostí hradí kupující.*

Komentář:

Zde se jedná opět o jisté poučení účastníků smlouvy, o tom, jak prodávající uhradí daň z převodu nemovitosti a jak je povinen postupovat. Nedoporučuji postup, že se ve smlouvě se určí, že daň z převodu nemovitostí zaplatí kupující, situaci je lépe vyřešit zvýšením kupní ceny o náklady na daň. Správní poplatek v naprosté většině případů hradí kupující.

#### **X.**

*1.) Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.*

*2.) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom a to po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jeden stejnopis smlouvy obdrží ....., a.s., pobočka ve ....., a to po podpisu této smlouvy.*

*3.) Proávající a Kupující prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.*

Komentář:

V tomto článku je opět zdůrazněno, že kupní smlouva o převodu nemovitostí se řídí OZ, dále je stanoven počet vyhotovení stejnopisů smlouvy s určením jejich příjemců.

Odstavec 3.) je vcelku zbytečný, neboť taková smlouva (neuzavřená vážně a nebyla podepsaná v omylu) by byla neplatná i přes toto ujednání ve smlouvě; pokud někdo uzavře smlouvu v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, má právo od smlouvy odstoupit, i když je ve smlouvě uvedeno, že podepsána v tísni nebyla.

V..... dne .....

**Prodávající:**

**Kupující:**

.....

.....

jméno a příjmení prodávajícího

jméno a příjmení kupujícího

Komentář:

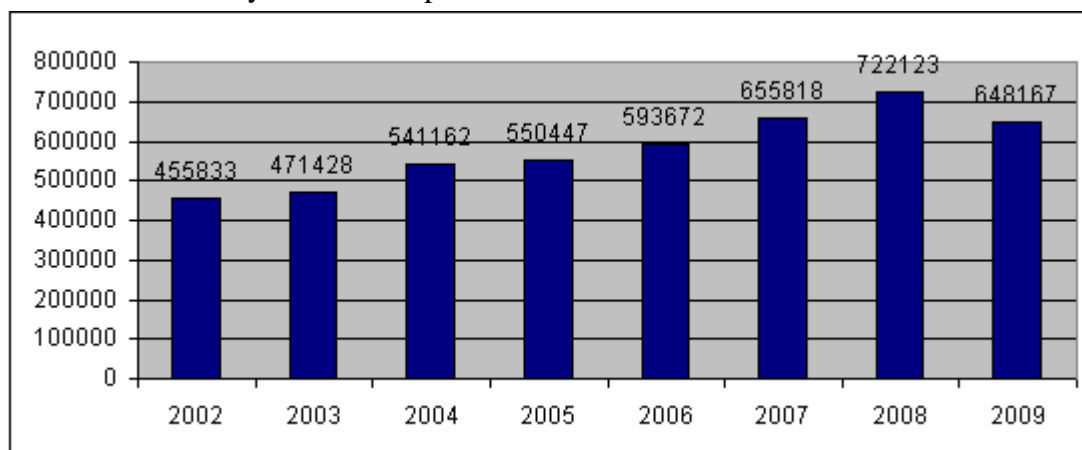
Smlouva o převodu nemovitostí musí být, pod sankcí neplatnosti, vždy písemná, s podpisy smluvních stran na téže liti. S ohledem na následující vkladové řízení, je nutno ověřit podpisy (na prvopisu, který se zakládá do sbírky liti). Místo ani datum sepisu smlouvy nejsou podstatnou náležitostí kupní smlouvy dle OZ, ale minimálně u data sepisu smlouvy je potencionálně možné, že by někdo mohl namítat, že smlouva bez uvedení data sepisu je z důvodu neurčitosti neplatná. Je zvykem, a doporučuji, místo i datum ve smlouvě uvádět.

## 9 NÁVRH NA VKLAD PRÁV DO KATASTRU

Na uzavření kupní smlouvy na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí navazuje závěrečný krok, a tím je sepsání návrhu na vklad a jeho podání příslušnému katastrálnímu úřadu.

Od roku 2002 až do roku 2008 každoročně stoupal počet návrhů na vklad práv, resp. počet vložených práv do katastru nemovitostí. Zlom nastal v roce 2009, kdy se naplno projevila finanční krize i na trhu s nemovitostmi, počet převodů nemovitostí klesl, a s tím i počet návrhů na vklad jednotlivých práv.

Obr. 8 Počet řízení,  
která byla ukončena provedením vkladu v letech 2002 - 2009.



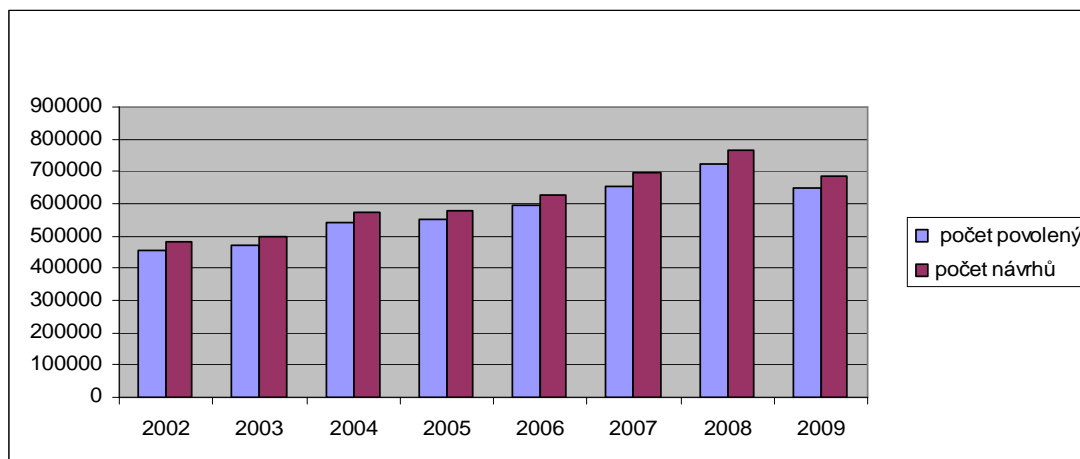
Zdroj: Vlastní zpracování.<sup>66</sup>

Počet povolených návrhů na vklad k počtu návrhů na vklad se již od roku 2001 pohybuje okolo 95 %, zbylá správní řízení končí zamítnutím návrhu nebo zastavením řízení.

---

<sup>66</sup> Na základě údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního [online]. [cit. 2010-2-23]. Dostupný z WWW: <[http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-PER\\_PUB](http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-PER_PUB)>.

Obr. 9 Počet povolených řízení/počet návrhů.



Zdroj: vlastní zpracování<sup>67</sup>

## 9.1 Vzorový návrh na vklad a jeho rozbor

Stejně jako u vzorové kupní smlouvy se jedná o návrh na vklad, používaný avokátem v rožnovské advokátní kanceláře.

**Katastrálnímu úřadu pro .....**

**Katastrálnímu pracovišti .....**

**ulice.....čp. ....**

**PSČ ....., .....**

**Věc: návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva a vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí.**

Komentář:

Řízení se zahajuje dnem podání návrhu na podatelnu katastrálního úřadu nebo dnem doručení návrhu poštou. Příslušný katastrální úřad je ten, v jehož územní působnosti se předmětná nemovitost nachází

<sup>67</sup> Na základě údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního [online]. [cit. 2010-2-23]. Dostupný z WWW: <[http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-PER\\_PUB](http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-PER_PUB)>.



Situaci, kdy je návrh na vklad podán nepřislušnému katastrálnímu úřadu řeší<sup>68</sup> ust. § 12 Správního řádu, nepřislušný katastrální úřad postoupí návrh příslušnému katastrálnímu úřadu a uvědomí o tom účastníka, který návrh podal.

Neexistuje žádná zákonem stanovená lhůta pro podání návrhu na zahájení vkladového řízení po sepsání listiny, která je podkladem pro vklad práva do katastru.<sup>69</sup> Účastník tedy může podat návrh neprodleně po sepsu listiny nebo také atypicky čekat různě dlouhou dobu, než tak učiní. Na rozdíl od stavu do 1.1.1993 již neplatí nevyvratitelná právní domněnka pro smlouvy o převodu nemovitostí, že pokud nebude podán návrh na registraci státním notářstvím, platí, že účastníci od smlouvy odstoupili.

### ***I. Navrhovatelé:***

#### ***1) Prodávající, povinný z věcného břemene***

*pan(i) ..... , r.č. .... , bytem.....*

*a*

#### ***2). Kupující a oprávněný z věcného břemene***

*pan(i) ..... , r.č. .... , bytem.....*

Komentář:

Podle ust. § 4 zákona o zápisech jsou účastníky řízení o povolení vkladu účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Navrhovatelem mohou být všichni účastníci řízení, pouze někteří účastníci nebo jen jeden účastník. Navrhovatelem může být zákonný zástupce nebo zmocněnec na základě plné moci.

Účastníci musí být náležitě označeni, je nutno uvést: jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které

---

<sup>68</sup> § 12 Správního řádu: „Dojde-li podání (§ 37) správnímu orgánu, který není věcně nebo místně příslušný, bezodkladně je usnesením postoupí příslušnému správnímu orgánu a současně o tom uvědomí toho, kdo podání učinil (dále jen "podatel"). Má-li správní orgán, jemuž bylo podání postoupeno, za to, že není věcně nebo místně příslušný, může je usnesením postoupit dalšímu správnímu orgánu nebo vrátit jen se souhlasem svého nadřízeného správního orgánu. Usnesení vydaná podle tohoto ustanovení se pouze poznamenají do spisu.“

<sup>69</sup> Viz. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96.

jsou účastníky řízení. Narozdíl od kupní smlouvy je zde již nutné uvést rodné číslo dle § 4 zákona o zápisech. Jak postupovat v situaci, kdy účastník fyzická osoba přiděleno rodné číslo nemá, dává odpověď § 10 odst. 2) prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb.: „Pokud fyzické osobě nebylo přiděleno rodné číslo platné v České republice, eviduje se u ní datum narození ve tvaru rodného čísla bez koncovky ve formátu RRRMMDD; u občanů Slovenské republiky se rodným číslem platným v České republice rozumí rodné číslo přidělené do 31. prosince 1992.“

Za situace, že návrh nepodali všichni účastníci, katastrální úřad vyrozumí ostatní účastníky o tom, že řízení bylo zahájeno. Z důvodu snížení nadměrné administrativní činnosti katastrálních úřadů při vkladovém řízení do katastru i z důvodu ochrany práv jednotlivých účastníků právního úkonu se tedy v zásadě preferuje společný návrh na vklad všech účastníků.

## ***II. označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí***

### ***1) vlastnické právo k nemovitostem:***

*budova č. p. ....postavená na pozemku parc. č. ....,*  
*pozemek parc. č. St. .... zastavěná plocha a nádvoří,*  
*pozemek parc. č. .... ,*  
*pozemek parc. č. .... ,*  
*vše v katastrálním území.....,ve prospěch kupující(ho) pan(i)*  
*.....,*  
***2) oprávnění z věcného břemene.....***  
*ve prospěch prodávající(ho) pan(i) .....*

## ***III. Převod nemovitosti a zřízení věcného břemene je realizován Kupní smlouvou a smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne .....***

***Smluvní strany podávají n á v r h na provedení vkladu vlastnického práva a vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí z titulu uzavřené kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene.***

Komentář k bodu II. a III.:

Pokud smlouva, kterou se převádí nemovitost obsahuje současně ujednání o vzniku, změně nebo zániku více práv, musí návrhovatel v návrhu uvést všechna práva, která navr-

huje vložit do katastru; zde konkrétně se jedná o vlastnické právo a právo odpovídající věcnému břemeni. Pokud by bylo, nedopatřením nebo záměrně, v návrhu uvedeno pouze vlastnické právo, do katastru by bylo vloženo jen toto vlastnické právo a ne věcné břemeno. V bodě III. je označena listina na základě které je realizován převod vlastnického práva a vznik věcného břemene; a poté vyjádřena vůle, aby byl povolen návrh vkladu předmětných práv do katastru nemovitostí.

**Přílohy:**

*kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne.... 4x*

*kolek v hodnotě Kč 500 1x*

*nabývací listina.....1x*

.....

.....

.....

V..... dne .....

**Prodávající:**

**Kupující:**

.....

.....

*jméno a příjmení prodávajícího*

*jméno a příjmení kupujícího*

Komentář:

K návrhu na vklad je nutno přiložit zákonem stanovené listiny a uhradit správní poplatek vy výši Kč 500,-, nejčastěji je hrazen kolgovými známkami (lze také poštovní poukázkou nebo převodem z účtu). O jaké listiny se jedná stanoví § 4 odst. 4 zákona o zápisech; stanovený počet kusů (počet účastníků plus dva kusy) kupní smlouvy; nabývací listina nebo její opis (pro právní vztahy vzniklé před rokem 1993); úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud je listina v cizím jazyce; plná moc, pokud byl účastník zastoupen; výpis z obchodního rejstříku (příp. jiného rejstříku), pokud je účastníkem právnická osoba.

Podpisy účastníků, na rozdíl od prvopisu kupní smlouvy, nemusí být úředně ověřeny.

## ZÁVĚR

V úvodu práce byl stanoven cíl podrobně popsat úpravu kupní smlouvy o převodu nemovitostí. Zhodnotit nejčastější rizika pro kupující a prodávající a uvést, jak nejlépe postupovat při úplatných převodech nemovitostí.

V teoretické části práce proto byla podrobně popsána úprava kupní smlouvy resp. kupní smlouvy o převodu nemovitostí v českém právním řádu a související právní instituty, jako jsou vlastnictví, věci v právním smyslu a katastr nemovitostí.

Uzavření kupní smlouvy na nemovitost by mělo vždy předcházet několik pečlivě volených kroků, a proto bylo na počátku praktické části pojednáno o nejčastějších rizicích pro strany kupní smlouvy a názorné příklady daňových povinností.

Kupujícímu by měl být dobře známý stav, a to právní i faktický, nemovitosti a osoba prodávajícího, naproti tomu prodávajícímu zejména solventnost kupujícího. Nelze než doporučit, aby konkrétní kupní smlouvu sepsala právně vzdělaná osoba, nejlépe notář či advokát, i když to znamená vyšší náklady pro kupní strany (většinou kupujícího). Následky špatně formulované smlouvy mohou být pro účastníky smlouvy velmi nepříjemné, zejména z finančního a časového hlediska.

Kupní smlouva musí obsahovat podstatné náležitosti a stranami smluvená vedlejší ujednání. V návaznosti na následující řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí je třeba bezvadně specifikovat předmět koupě, nezaměnitelně identifikovat účastníky a sjednat kupní cenu a způsob její úhrady. Citlivým problémem je stanovení způsobu úhrady kupní ceny, jednotlivé způsoby mají vždy svá úskalí, vhodnou alternativou pro strany kupní smlouvy z hlediska eliminace rizik se jeví zejména složení kupní ceny do úschovy.

Pro zjištění faktických vad se doporučuje obhlídka nemovitostí, nejlépe za přítomnosti stavebního odborníka či soudního znalce. Vždy je nutné nechat vytvořit znalecký posudek, i když pro sepsání kupní smlouvy o převodu nemovitostí není obligatorní, vyžaduje ho příslušný správce daně pro stanovení výše daně z převodu nemovitostí. Pro zjištění právních vad je základním vodítkem aktuální výpis z katastru nemovitostí a co nejlepší znalost osoby prodávajícího a jeho nabyvacích titulů. O osobě prodávajícího, ať fyzické či

právnícké osobě, je důležité mít co nejvíce znalostí o její finanční situaci a případných závazcích.

Vhodné je si vyžádat nabývací listiny na dotčené nemovitosti a zkoumat historii přechodů a převodů vlastnického práva. Aby převod nemovitosti byl úspěšně završen je potřeba podat návrh na vklad do katastru nemovitostí, jeho náležitosti a případná úskalí byla v práci také podrobně rozebrána.

V práci byl proveden rozbor konkrétního výpisu z katastru nemovitostí – listu vlastnictví; rámcového vzoru kupní smlouvy na nemovitost a návrhu na vklad do katastru nemovitostí používaných advokátem, kdy v komentáři k jednotlivým ustanovením byly vždy formulovány poznatky a doporučení pro účastníky smlouvy.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Vzory listin o nemovitostech : komentované vzory s disketou*. 2. přeprac. a doplň. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. 393s. ISBN 80-7179-791-X.
- [2] BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : komentář*. 3. doplň. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 2002. 707 s. ISBN 80-7179-625-5.
- [3] Baudyš, P. *Katastr a nemovitosti*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. 308 s. ISBN 80-7179-824-X.
- [4] BRADÁČ, A., FIALA J. *Nemovitosti : oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac a doplň. vyd. Praha: Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [5] ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 1. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. 1391 s. ISBN: 97880-7201-687-7.
- [6] ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. 2. svazek. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. 1248 s. ISBN: 97880-7201-687-7.
- [7] FIALA, J. a kol. *Občanské právo*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2006. 963 s. ISBN 80-7357-212-5.
- [8] FIALA, J., KINDL, M. a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. 718 s. ISBN 97880-7380-058-1.
- [9] FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3 oprav. a doplň. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. 433 s. ISBN 80-2110-279-32.
- [10] HOLUB, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. 1. vyd. Praha: Linde, 2002. 335 s. ISBN 80-7201-348-3.
- [11] HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. 1. svazek. 2 akt. a doplň. vyd. Praha: Linde, 2003. 760 s. ISBN 80-7201-406-4.
- [12] HOLUB, M. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. 2. svazek. 2 akt. a doplň. vyd. Praha: Linde, 2003. 719 s. ISBN 80-7201-406-4.

- [13] JANKŮ, M. *Nemovitosti : koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. akt. vyd. Brno: Computer Press, 2007. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5.
- [14] JEHLIČKA, O., ŠVESTKA J. a kol. *Občanský zákoník : komentář*. 9. vyd. Praha: C. H. Beck, 2004. 1416 s. ISBN 80-7179-881-9.
- [15] KUBA, B. a OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí po novele*. 7. akt. a podst. pozm. vyd. podle pr. stavu k 1. 3. 2002. Praha: Linde, 2002. 419 s. ISBN 80-7201-332-7.
- [16] SVOBODA, L. *Předkupní právo*. 1. vyd.. Praha: C. H. Beck, 2005. 183 s. ISBN 80-7179-352-3.
- [17] ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník : komentář I*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 1374 s. ISBN 978-80-7400-108-6.
- [18] VRABEC, J., ŠŤOVÍČEK, J. *Kupní smlouvy*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 2000. 159 s. ISBN 80-7175-081-6.
- [19] ZOUFALÝ, V., MUNKOVÁ, J. a kol. *Velká kniha smluvních vzorů*. 3 přeprac. a doplň. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001. 842 s. ISBN 80-7179-482-1.

#### Články:

- [20] FIALA, J. Předkupní právo. *Bulletin advokacie*. 1992, č. 10, s. 23.
- [21] NESNÍDAL, J. Vady zjištěné po koupi zboží. *Ekonom*. 1997, č. 27, s. 49.

#### Internetové zdroje:

- [22] Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. [cit. 2010-2-23]. Dostupný z WWW: <[http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-PER\\_PUB](http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10424&AKCE=DOC:10-PER_PUB)>.

#### Judikatura:

- [23] Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.
- [24] Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96.
- [25] Nález Ústavního soudu ze dne 19.10.1999, sp. zn. I. ÚS 265/98.
- [26] Nález Ústavního soudu ze dne 16.10.2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06.
- [27] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.6.1956, sp. zn. Rc 3 Cdon 1053/96.
- [28] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1414/1997.
- [29] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.8.2001, sp. zn. Rc 28 Cdo 133/2001.
- [30] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne ze dne 18. 10. 2001, sp.zn. 25 Cdo 2764/99.
- [31] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.5.2003, sp. zn. 22 Cdo 737/2001.
- [32] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.9. 2003, sp. zn.31 Cdo 2772/2000.

- [33] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne dne 30.8.2005, sp. zn. 22 Cdo 1844/2004.
- [34] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.6.2006, sp. zn. 32 Cdo 2808/2004,
- [35] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.4.2006, sp. zn. Cpjn 201/2005.
- [36] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.1.2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

Použité právní předpisy:

- [37] Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů.
- [38] Zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [39] Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- [40] Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku, ve znění předpisů.
- [41] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [42] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [43] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [44] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.
- [45] Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [46] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- [47] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [48] Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.
- [49] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- [50] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- [51] Zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.
- [52] Zákon č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- [53] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- [54] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.



**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

aj.	a jiné
a násl.	a následující
atd,	a tak dále
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
če.	číslo evidenční
čp.	číslo popisné
katastrální zákon	z. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
Kč	Koruna česká
k. ú.	katastrální území
LV	list vlastnický
ObchZ	z.č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
odst.	odstavec
OZ	z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
parc. č. st.	stavební parcela číslo
příp.	případně
Sb.	sbírka zákonů
SJM	společné jmění manželů
sp. zn.	spisová značka
ust.	ustanovení
zákon o zápisech	z. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
z.č.	zákon číslo

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obr. 1 Schéma řízení o povolení vkladu.....	51
Obr. 2 Počet návrhů na vklad zástavního práva.....	56
Obr. 3 Záhloví a část A výpisu.....	70
Obr. 4 Části B a C výpisu .....	72
Obr. 5 Část C výpisu.....	73
Obr. 6 Část D a E výpisu. ....	74
Obr. 7 Část F a závěr výpisu .....	75
Obr. 8 Počet řízení, .....	87
Obr. 9 Počet povolených řízení/počet návrhů.....	88

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha P I           Vzorová kupní smlouva.
- Příloha P II           Vzorový návrh na vklad práva.
- Příloha P III          LV – výpis z katastru nemovitostí.

# PŘÍLOHA P I: VZOROVÁ KUPNÍ SMLOUVA

## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ust. § 588 a násl. z. č. 40/1964 Sb. (občanského zákoníku) v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi dle svého prohlášení k právním úkonům způsobilými účastníky:

I. Pan(í) ..... , r.č. .... , bytem.....  
(dále jen „Prodávající“)

a

II. Pan(í) ..... , r.č. .... , bytem.....  
(dále jen „Kupující“)

### I.

Prodávající je na základě Smlouvy .....čj. .... , ze dne ..... výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

Prodávající je na základě Smlouvy .....čj. .... , ze dne ..... výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

budova č. p. ....postavená na pozemku parc. č. .... ,

pozemek parc. č. St. .... zastavěná plocha a nádvoří,

pozemek parc. č. .... ,

pozemek parc. č. .... ,

v části obce..... a v katastrálním území..... ,

vše zapsané na listu vlastnictví č. .... , pro obec..... , katastrální území..... a část obce ..... , včetně všech součástí a příslušenství.

(dále jen „Nemovitosti“)

### II.

1.) Prodávající touto kupní smlouvou prodává Kupujícímu Nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství popsané v čl. I. této kupní smlouvy.

2.) Kupující Nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství popsané v čl. I. této kupní smlouvy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za ně uhradit dohodnutou kupní cenu.

### III.

Prodávané Nemovitosti jsou popsány a oceněny ve znaleckém posudku vyhotoveném ..... , jmenovaným ..... soudem v ..... , ze dne ..... , č. ....

#### IV.

1. Celková kupní cena je stanovena dohodou smluvních strana a činí Kč.....  
(slovy: ..... korun českých);  
z toho kupní cena za budovu čp. .... post. na pozemku parc. č. St. činí Kč .....  
(slovy: ..... korun českých),  
a cena za pozemky parc. č. St. .... zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. .... zahrada, parc.  
č. .... ostatní plocha činí Kč..... (slovy: ..... korun českých).

2. Kupující se zavazuje uhradit dohodnutou kupní cenu tímto způsobem :  
Dohodnutá celková kupní cena ve výši Kč..... (slovy: ..... korun  
českých) byla Kupujícím Prodávající uhrazena v plné výši ke dni podpisu této kupní smlou-  
vy, což Prodávající stvrzuje svým podpisem na smlouvě.

#### V.

1. Prodávající prohlašuje, že prodává Nemovitosti, popsané v článku I. smlouvy, ve stavu  
odpovídajícím jejich opotřebení a dále prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady nemo-  
vitostí, na které by měl povinnost kupujícího upozornit.

2. Prodávající dále prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břeme-  
na, zástavní práva ani jiné právní povinnosti či omezení, a že jim nejsou známy žádné fak-  
tické či právní vady prodáváných nemovitostí, které by bránily prodeji kupujícímu.

3. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu prodávané nemovitosti k jejich řádnému uží-  
vání nejpozději do ..... dnů ode dne doručení této smlouvy s vyznačenou doložkou o  
provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. Pro-  
dávající se zároveň zavazuje s předáním Nemovitostí předat Kupujícímu veškerou doku-  
mentaci k prodáváním Nemovitostem.

#### VI.

Prodávající a Kupující prohlašují, že Prodávající Kupujícího se stavem nemovitosti  
ke dni uzavření kupní smlouvy seznámil, že se Kupující podrobně seznámil se znaleckým  
posudkem podle článku III. této smlouvy a dále prohlašují, že kupujícímu je stav nemo-  
vitostí znám a v tomto stavu nemovitost od prodávajícího kupuje a přejímá.

#### VII.

Závazkový právní vztah vyplývající z této smlouvy vzniká mezi účastníky smlouvy je-  
jím podpisem. K přechodu vlastnického práva na kupujícího dojde provedením vkladu  
vlastnického práva do katastru nemovitostí na Katastrálním úřadu pro ..... kraj,  
Katastrálním pracovišti ....., kdy smlouva nabývá věcné účinnosti. Právní účinky  
vkladu vlastnického práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního  
pracoviště o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu pracoviš-  
ti.

#### VIII.

1.) Na základě této smlouvy bude po povolení Katastrálním úřadem pro ..... kraj,  
Katastrálním pracovištěm ....., proveden vklad vlastnického práva ve prospěch Kupu-  
jícího dle smluvního projevu učiněného mezi účastníky v článku II. této smlouvy.

2.) V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne povolení vkladu vlastnického práva na kupujícího, zavazují se účastníci kupní smlouvy k odstranění vytčených vad do 14 dnů, a to dodatkem k této smlouvě nebo novou kupní smlouvou, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně že na pokyn příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad náležitě doplní.

#### IX.

1.) Daň z převodu nemovitostí dle příslušných právních předpisů hradí Prodávající. Podle ust. § 21 odst. 2 písm. a) zák. č. 357/1992 ve znění změn a doplňků, je povinen prodávající podat místně příslušnému správci daně vyplněné přiznání k dani z převodu nemovitostí, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude dle této kupní smlouvy zapsán vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

2.) Daň z převodu nemovitostí je ve smyslu ust. § 18 odst. 2 zák. č. 357/1992 ve znění změn a doplňků splatná ve stejné lhůtě, která je stanovena pro podání daňového přiznání.

3.) Správní poplatek spojený s návrhem na vklad do katastru nemovitostí hradí kupující.

#### X.

1.) Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2.) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom a to po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Jeden stejnopis smlouvy obdrží ....., a.s., pobočka ve ....., a to po podpisu této smlouvy.

3.) Prodávající a Kupující prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.

V..... dne .....

Prodávající:

.....

Kupující:

.....

## PŘÍLOHA P II: VZOROVÝ NÁVRH NA VKLAD PRÁVA

Katastrálnímu úřadu pro .....,  
Katastrálnímu pracovišti .....,  
ulice.....čp. ....  
PSC ....., .....

---

Věc: návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva a vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí.

### I. Navrhovatelé:

#### 1) Prodávající, povinný z věcného břemene

pan(i) ....., r.č. ...., bytem.....  
a

#### 2). Kupující a oprávněný z věcného břemene

pan(i) ....., r.č. ...., bytem.....

### II. označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí

#### 1) vlastnické právo k nemovitostem:

budova č. p. ....postavená na pozemku parc. č. ....,  
pozemek parc. č. St. .... zastavěná plocha a nádvoří,  
pozemek parc. č. ....  
pozemek parc. č. ....  
vše v katastrálním území.....  
ve prospěch kupující(ho) pan(i) .....

#### 2) oprávnění z věcného břemene.....

ve prospěch prodávající(ho) pan(i) .....

### III. Převod nemovitosti a zřízení věcného břemene je realizován Kupní smlouvou a smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne .....

Smluvní strany podávají n á v r h na provedení vkladu vlastnického práva a vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí z titulu uzavřené kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene.

Přílohy: kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne.... 4x

kolek v hodnotě Kč 500 1x

nabývací listina.....1x

.....

.....

V..... dne .....

Prodávající:

.....

Kupující:

.....

# PŘÍLOHA III: LV – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2010 12:20:58

Vyhotovený elektronickým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544922 Střítež nad Bečvou

Kat.území: 757942 Střítež nad Bečvou

List vlastnictví: 80

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Jadrníček Jan Ing. a Jadrníčková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou	580202/1148	1/2
Jadrníček Jan Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52	655328/2252	
Střítež nad Bečvou	580202/1148	1/4
Jadrníčková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52	655328/2252	1/4
Střítež nad Bečvou		
SJM = společné jmění manželů		

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 196	608	zastavěná plocha a nádvoří		
1214/5	450	zahrada		zemědělský půdní fond
1214/6	376	ostatní plocha	manipulační plocha	

### Stavby

#### Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Střítež nad Bečvou, č.p. 148	rod.dům		St. 196

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno bytu	
ze dne 9. 12. 1997	
právní účinky vkladu ke dni 15. 12. 1997	
Jadrníček Milan Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou, RČ/IČO: 291203/452	Stavba: Střítež nad Bečvou, č.p. 148
	Z-1129/2003-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4327/1997	POLVZ:10/1998
	Z-7300010/1998-836
o Věcné břemeno bytu	
ze dne 9. 12. 1997	
právní účinky vkladu ke dni 15. 12. 1997	
Jadrníčková Marta, Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou, RČ/IČO: 315604/445	Stavba: Střítež nad Bečvou, č.p. 148
	Z-1129/2003-836
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4327/1997	POLVZ:10/1998
	Z-7300010/1998-836
o Věcné břemeno užívání	
ze dne 9. 12. 1997	
právní účinky vkladu ke dni 15. 12. 1997	
Jadrníček Milan Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad	Parcela: St. 196
	Z-1129/2003-836
	Parcela: 1214/5
	Z-1129/2003-836



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2010 12:20:58

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544922 Střítež nad Bečvou

Kat.území: 757942 Střítež nad Bečvou

List vlastnictví: 80

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k		
Bečvou, RČ/IČO: _____	Parcela: 1214/6 Stavba: Střítež nad Bečvou, č.p. 148	Z-1129/2003-836 Z-1129/2003-836	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4327/1997	POLVZ:10/1998	Z-7300010/1998-836	
o Věcné břemeno užívání ze dne 9. 12. 1997 právní účinky vkladu ke dni 15. 12. 1997			
Jadrničková Marta, Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad	Parcela: St. 196 Parcela: 1214/5	Z-1129/2003-836 Z-1129/2003-836	
Bečvou, RČ/IČO: _____	Parcela: 1214/6 Stavba: Střítež nad Bečvou, č.p. 148	Z-1129/2003-836 Z-1129/2003-836	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4327/1997	POLVZ:10/1998	Z-7300010/1998-836	
<b>D Jiné zápisy - Bez zápisu</b>			
<b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</b>			
Listina			
o Smlouva o převodu nemovitosti RI 345/1983 kupní a darovací smlouva ze dne 5. 7. 1983, reg, dne 24. 10. 1983, pro BSM	POLVZ:4/1984	Z-7300004/1984-836	
Pro: Jadrniček Jan Ing. a Jadrničková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou	RČ/IČO: 580202/1148 655328/2252		
o Kolaudační rozhodnutí 218/1987 nástavby a přístavby RD ze dne 20. 2. 1987	POLVZ:32/1987	Z-7300032/1987-836	
Pro: Jadrniček Jan Ing. a Jadrničková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou	RČ/IČO: 580202/1148 655328/2252		
o Darovací smlouva V12 4327/1997 ze dne 9. 12. 1997 právní účinky vkladu ke dni 15. 12. 1997	POLVZ:10/1998	Z-7300010/1998-836	
Pro: Jadrniček Jan Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou	RČ/IČO: 580202/1148		
o Darovací smlouva V12 1620/2000 ze dne 30. 6. 2000, právní účinky vkladu ke dni 3. 7. 2000	POLVZ:43/2000	Z-7300043/2000-836	
Pro: Jadrničková Marcela Ing., Střítež nad Bečvou 148, 756 52 Střítež nad Bečvou	RČ/IČO: 655328/2252		

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1214/5	64710	450

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2010 12:20:58

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544922 Střítež nad Bečvou  
Kat.území: 757942 Střítež nad Bečvou List vlastnictví: 80  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 15.02.2010 13:26:40

Ověřuji pod pořadovým číslem V 76/2010, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ...<sup>3</sup>... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V p. <sup>15.2.2010</sup> dne .....

Podpis ..... Razítko .....

**Tat'ána VÁCLAVÍKOVÁ**  
notářský tajemník  
pověřený notářem  
JUDr. Danou MENCLEROVOU

