

Rizika prodávajícího a kupujícího při převodu nemovitosti, kupní smlouva a její právní úprava

Bc. Karel Zádrapa

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: **Bc. Karel ZÁDRAPA**
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Rizika prodávajícího a kupujícího při převodu nemovitosti, kupní smlouva a její právní úprava**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Provedte rešerši současné české právní úpravy při převodu nemovitosti.
- Analyzujte možná rizika při realizaci kupní smlouvy o převodu nemovitosti.

II. Praktická část

- Charakterizujte u vybraných kupních smluv existující rizika obou účastníků.
- Navrhněte možnosti snížení rizik na straně obou účastníků při uzavírání kupní smlouvy o převodu nemovitosti.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

- [1] KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P. Jak prodat nemovitost v době krize. Grada Publishing, Praha, 2009. ISBN 978-80-247-3200-8.
[2] MÁCHA, P. Dědění, darování a převádění nemovitostí v praxi. NEWSLETTER Praha, 1999. ISBN 80-85985-41-1.
[3] OLIVOVÁ, K., KUBA, B., VÁVROVÁ, M. Byty a katastr nemovitosti. 4. vyd. Linde: Praha, 2001. ISBN 80-7201-267-3.

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 DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové 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 ¹⁾;
- beru na vědomí, že diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji diplomovou 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 ²⁾;
- podle § 60 ³⁾ 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 ³⁾ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou 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 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 práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 3. května 2010


.....

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 nahlázení 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 výpisy, 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 obecního 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 užit 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 jim 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 přihlídáne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Cílem mé diplomové práce je popsat rizika a problémy, které mohou nastat při prodeji a koupi nemovitostí. V teoretické části se hlavně zabývám okolnostmi, které úzce souvisí s nemovitostí z hlediska právní problematiky. Popisuji zde prameny zdrojů, v druhé kapitole podrobně rozebírám jednotlivé pojmy budova, byt, nemovitost, vlastnické právo, katastr nemovitostí, obecné údaje o smlouvách, které považuji za nutné pro uzavření kupní smlouvy a nabytí vlastnického práva k nemovitostem. Součástí této kapitoly je i daňová otázka. V závěru teoretické části vypisuji rizika, která mohou občané při uzavírání kupních smluv očekávat. Praktická část obsahuje vzory kupních smluv s rozбором možných rizik v těchto smlouvách a návrhy řešení právní jistoty obou smluvních stran.

Klíčová slova: nemovitosti, převod nemovitosti, kupní smlouva, vlastnické právo, věcná břemena, byt, budova, katastr nemovitosti, pozemek, parcela.

ABSTRACT

The purpose of my dissertation is to describe risks and problems, which can occur during sale and purchase of real property. In the theoretical part I deal with circumstances related to real property from the law point of view. I describe sources, in the second chapter I in detail analyze terms building, flat, real property, property right, real estate registr, general datas of contracts. I believe that general datas of contracts are necessary to make a sales contract and to obtain a right in real property. In this chapter, the problem of taxes is discussed too . At the end of the theoretical part, I deal with risks, which can be expected during making a contract. Practical part involves models of sales contracts, analysis of potential risks in these contracts, proposals of solutions for guarantee of both contractors.

Keywords: real property, conveyance of real property, sales contract, property right, rights of using, flat, building, real estate registr, piece of land, parcel.

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce panu JUDr. Bohumilu Vránovi za cenné připomínky a rady, kterými mně pomohl při jejím vypracování.

Dále děkuji mé rodině za trpělivost a porozumění, které se mnou sdíleli v průběhu studia. Čestně prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval sám a literární zdroje citoval.

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

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 PRAMENY PLATNÉ PŘÁVNÍ ÚPRAVY	12
2 ZÁKLADNÍ POJMY	14
2.1 POZEMKY A PARCELY	14
2.2 BUDOVY A STAVBY	15
2.2.1 Stavba.....	15
2.2.2 Budova	16
2.2.3 Byt	16
2.3 VLASTNICTVÍ.....	17
2.3.1 Vlastnické právo.....	18
2.3.2 Nabývání vlastnictví k nemovitosti.....	19
2.3.3 Nabývání vlastnictví k neoprávněné stavbě	21
2.3.4 Zánik vlastnického práva	22
2.3.5 Věcná břemena.....	22
2.3.6 Zástavní právo	23
2.3.7 Podílové spoluvlastnictví	25
2.4 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	25
2.4.1 Předmětem evidence v katastru nemovitostí.....	27
2.4.2 Nemovitosti neevidované katastrem	28
2.4.3 Druhy zápisů do katastru nemovitostí.....	29
2.4.4 Vklad	29
2.4.5 Záznam	31
2.4.6 Poznámka	32
2.4.7 Katastrální řízení	32
2.4.8 Obsah katastru nemovitosti	34
2.4.9 Poskytování údajů z katastru.....	35
2.5 SMLOUVA.....	37
2.5.1 Funkce	37
2.5.2 Odstoupení od smlouvy.....	38
2.5.3 Náležitosti právních úkonů	38
2.5.4 Kupní smlouva	39
2.5.5 Úhrada ceny za nemovitost	40
2.6 DAŇOVÉ POVINNOSTI	40
2.7 RIZIKA KUPNÍ SMLOUVY NA STRANĚ PRODÁVAJÍCÍHO.....	42
2.8 RIZIKA KUPNÍ SMLOUVY NA STRANĚ KUPUJÍCÍHO	43
II PRAKTICKÁ ČÁST	46
3 CHARAKTERISTIKA KUPNÍCH SMLUV	47
3.1 SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL	47
3.1.1 Rozbor jednotlivých článků smlouvy:.....	52

3.2	PŘEVOD VLASTNICTVÍ OBCE DO MAJETKU PRÁVNICKÉ OSOBY	55
3.2.1	Rozbor článků smlouvy.....	59
3.3	PŘEVOD NEMOVITOSTI MEZI DVĚMA FYZICKÝMI OSOBAMI	61
3.3.1	Rozbor článků smlouvy.....	67
3.4	ČINNOST REALITNÍCH KANCELÁŘÍ V SOUVISLOSTI S PŘEVODEM NEMOVITOSTÍ.....	69
3.4.1	Smlouva o smlouvě budoucí	69
3.4.2	Výhody a nevýhody účastníků smluvního vztahu.....	70
3.5	RIZIKA A NÁVRHY K ODSTRANĚNÍ RIZIK PRODÁVAJÍCÍHO I KUPUJÍCÍHO.....	72
3.6	STATISTICKÉ PŘEHLEDY K ŘÍZENÍ V KN O NEMOVITOSTECH.....	76
	ZÁVĚR	81
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	82
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	84

ÚVOD

Ať chceme nebo nechceme, v životě každý člověk řeší, kde bydlet a to sám, s rodinou, se svými nejbližšími. Lidé jsou nuceni řešit i další otázky, např. koupit byt nebo pronajít byt, každý dle svých možností a schopností. Kdyby bylo vše podle ideálů, asi bychom nepotřebovali různé typy smluv. Smlouvy kupní, směnné, darovací, nájemní a další přináší podmínky, podle kterých dochází k dohodě dvou i více účastníků smluvního vztahu. Stále platí, že smlouvy vyhotovené v písemné formě stanovují jasná pravidla smluvního vztahu a jsou podkladem pro zachycení určité reality. V případě nemovitostí se jedná o nutnou podmínku návrhu na vklad do katastru nemovitostí pro zápis vlastnického práva. Přibližně od 14. století v českých zemích existuje snaha evidování nemovitostí, tím také platba daní a poplatků dříve králi, dnes státu.

V této diplomové práci se chci zabývat problémy, které vznikají při koupi a prodeji nemovitostí. Povinností se správou majetku není nijak málo. Když prodáváme nemovitost, chceme dobře prodat. Zároveň většina poctivých lidí neskrývá záměrně problémy či vady, které mohou mít tyto nemovitosti. Když kupujeme nemovitost, rádi výhodně koupíme za dobrou cenu a samozřejmě očekáváme, že nebudeme podvedeni. Říká se, že neznalost zákona neomlouvá. Já musím dodat: „Prodej či koupi nemovitosti neprovádíme denně. Při koupi bytu, rodinného domku a jiných nemovitostí se většinou se jedná o vložení celoživotních úspor za účelem naplnění vysněných přání a splnění si určitého cíle. Mnohdy jsou lidé pro splnění svého životního cíle schopni se na dlouhou dobu zadlužit, půjčit si za cenu bydlení ve svém.“

V životě existuje snaha o ideální stav, snažíme takovému stavu přiblížit, aby účastníci kupní, darovací, dědické smlouvy a dalších smluv byli spokojeni. Na druhé straně při prodeji, koupi, darování nebo dědictví nemovitosti se vyskytují rizika, která nastávají v rámci uskutečněné transakce. Nelze vždy zaručit, že dojde k bezproblémovému převodu vlastnického práva k nemovitosti. Ochrana vlastnického práva se realizuje prostřednictvím příslušných zákonů, především Občanského zákoníku, který přispívá k naplňování občanských práv a nedotknutelnosti vlastnictví (§ 1), popisuje obsah vlastnického práva (§ 123), zabývá se rovněž ochranou vlastnického práva (§ 126) a také se zde řeší určité omezení nebo vyvlastnění vlastnického práva (§ 128).

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 PRAMENY PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Mezi nejdůležitější právní normy, které se zabývají problematikou převodu nemovitosti, charakterizující základní oblasti, patří již jmenovaný zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“).

V některých oblastech občanského práva platí vedle obecných ustanovení občanského zákoníku i **zvláštní zákony** (např. o vlastnictví bytů – zákon č. 72/1994 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor – zákon č. 116/1990 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem – zákon č. 82/1998 Sb., a někdy i právní předpisy podzákonné, nebo-li prováděcí).

S občanským právem souvisí i některé další právní předpisy. Ačkoliv neupravují občanskoprávní problematiku, úzce s ní souvisí a mají důležitý význam. Příkladem této problematiky může být zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem. Tento zákon má důležitý význam pro vznik, změnu a zánik vlastnického práva k nemovitostem i jiných věcných práv, které se týkají nemovitostí, zejména věcných břemen a také práva zástavního.

Rozhodnutí soudů (judikatura) – Soudy nesmí odmítnout rozhodnutí pro neúplnost či nejasnost práva. V takovém případě si pomáhají **výkladem**. Publikací ve **Sbírcе soudních rozhodnutí a stanovisek** působí jako kdyby se jednalo o pramen práva.

Rozhodnutí (nález) Ústavního soudu je závazné pro strany sporu.

Odborná literatura (doktrína)

Soud není vázán žádným názorem vyjádřeným v odborné literatuře. Názory uveřejněné v odborných pracích mohou být pro soud inspirací a návodem, jak rozhodnout v případě, kdy v pojednávané otázce judikatura chybí.¹

Příkazy, zákazy a dovození mohou být nepodmíněné, tzn. vyplývají ze zákona nebo mohou být podmíněné (v občanském právu pravidlem) – podmíněné tím, že nastane nějaká vnější skutečnost, která se nazývá **právní skutečností**.

¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 100, ISBN 978-80-7357-468-0

Např. § 559 odst.2 ObčZ ukládá dlužníkovi povinnost splnit svůj dluh řádně a včas. Tento příkaz je obecný. Konkrétní povinnost vzniká jen tomu, kdo je dlužníkem, tj. tomu, kdo se v důsledku nějaké právní skutečnosti (např. kupní smlouvy) zavázal k plnění nebo byl zavázán.²

Dále se k těmto právním normám řadí:

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Listina základních práv a svobod zákon č. 2/1993 Sb.
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zápisech k nemovitostem“),
- Vyhláška č. 26/2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „katastrální vyhláška“),
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 106, ISBN 978-80-7357-468-0

2 ZÁKLADNÍ POJMY

K pochopení pojmů nemovitost, převod nemovitosti a samozřejmě průběh celého procesu při převodu nemovitostí je velmi důležité objasnění nebo-li definování základních pojmů. Slováci nazývají nemovitosti jednoduše „nehnutelnostmi“. Tento krásný slovenský výraz se dá přeložit jako věc, s kterou nelze pohnout. Původ slova „nemovitost“ je latinský a označuje věci, se kterými nelze hýbat beze změny jejich podstaty. Nemovitostmi v římském právu byly pouze pozemky, ale všechny movitosti s pozemkem trvale spojeny, např. stavby, stromy i rostliny na pozemku rostoucí byly součástí pozemku. V současném platném právním řádu České republiky neplatí, že stavba je součástí pozemku.

Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.³

2.1 Pozemky a parcely

Pozemek - 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.

Parcela - pozemek geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.⁴

Stavebním pozemkem se rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.⁵

Stavební parcela - pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.

³ § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁴ § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů

⁵ § 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

Pozemková parcela - pozemek, který není stavební parcelou.

Geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území - určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.

Polohovým určením nemovitosti a katastrálního území - určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím.

Katastrální území - technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.⁶

2.2 Budovy a stavby

Budova - nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Rozestavěná budova - budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží.

Drobné stavby - stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží.⁷

Pozemky evidované zjednodušeným způsobem parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.⁸

2.2.1 Stavba

Stavba není součástí pozemku. Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.⁹

6 § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů

7 § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů

8 § 29 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů

9 § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

2.2.2 Budova

Zákon č. 72/1994Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „ZVB“) definuje budovu jako „*trvalá stavba*“ spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými, užitkovými prostory, s výjimkou hal. 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“.

Byt je ve smyslu ObčZ zvláštním předmětem občanskoprávních vztahů.¹⁰

ZVB uvádí v ustanovení § 3 odst. 2, že „Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají **nemovitostí**“, tzn. věcí nemovitých jak je uvedeno v § 119 ObčZ.

2.2.3 Byt

ZVB v ustanovení § 2 písm. b) říká, že „*bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“.

Vlastnictví bytu však nevzniká pravomocným kolaudačním rozhodnutím, které určuje, že místnost či soubor místností je určen k bydlení, ale až převodem vlastnictví k první jednotce (bytu či nebytovému prostoru), kdy se vlastnictví budovy mění na vlastnictví jednotek (jednotky) a společných částí domu.

Samotné jednotky v budově vznikají:

- vkladem **prohlášení vlastníka budovy** do katastru nemovitostí,
- **výstavbou** jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě dle ZVB,
- dohodou o **vypořádání podílového spoluvlastnictví** či rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,

Byt jako předmět vlastnického práva může být vlastněn výlučně na základě ZVB.¹¹

¹⁰ SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. Computer Press, Brno, 2006, str. 4, ISBN80-251-1115-6

2.3 Vlastnictví

Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, jak stanoví článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Zákonná úprava vlastnictví a dalších věcných práv je obsažena v části druhé Občanského zákoníku.

Nakládání s nemovitostmi vychází z vlastnictví, které je základním právním institutem, jež zakotvuje existující ekonomické vztahy. Jedna z obecných definic vymezuje vlastnictví jako právem stanovenou možností vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat věcmi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci v téže době (zdůraznění „moci nezávislé na moci kohokoliv jiného“ vynikne zejména ve srovnání s podstatou závazkových vztahů k nemovitostem – kupř. z nájemní smlouvy, kdy uživatel-nájemce má právo užívat věc, které je závislé na vůli vlastníka mu toto právo poskytnout). Přirozeně, že takto definovanou „absolutní“ povahu vlastnického práva nemůžeme chápat jako neomezenost tohoto práva žádnými prostředky. Existuje naopak celá řada prostředků, jimiž lze omezit vlastníková práva, avšak tyto musí vycházet výlučně ze zákonné úpravy a mají většinou dočasné působení. Jakmile omezení, resp. jeho příčina, odpadne, vlastníková oprávnění se obnovují znovu v plném rozsahu, aniž by byl nutný nějaký právní úkon (žádost, žaloba aj.) ze strany vlastníka či jiné osoby. Této vlastnosti se říká elasticita vlastnického práva.¹²

V § 1 odst. 1 ObčZ se uvádí „*úprava občanskoprávních vztahů přispívá k naplňování občanských práv a svobod, zejména ochrany osobnosti a nedotknutelnosti vlastnictví*“.

Základní zásadou soukromého práva je **zásada rovnosti subjektů**, která je výrazem občanské rovnosti a tržních vztahů.

V soukromém právu se uplatňují i některé další zásady:

zásada právní, tzn. již uzavřené smlouvy mají být dodržovány; z této zásady vyplývá, že porušení smlouvy je porušením práva, které sebou nese odpovědnost toho, kdo právo

¹¹SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. Computer Press, Brno, 2006, str.5-7, ISBN80-251-1115-6

¹² JANKŮ, M., Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy. Computer Press, Praha, 2007, str. 3, ISBN 978-80-251-1499-5

porušil. Tato zásada neznámá, že by nebylo možno jednostranně od smlouvy odstoupit (např. § 517 OZ - prodlení dlužníka, § 622 OZ - vadné plnění),

nikoho nepoškozovat na jeho osobnosti, majetku, a to nejen porušením smluvní povinnosti (smluvního závazku), ale i jiné mimosmluvní – zákonné právní povinnosti (např. §415 až §420 OZ),

ochrana dobré víry - tato zásada znamená, že zákon je vždy vykládán tak, aby nebyl poškozen ten, kdo sám jednal v dobré víře, že jedná po právu nebo kdo oprávněně důvěřuje v to, že po právu jedná někdo jiný,

ochrana slabší strany nabývá na důležitosti v souvislosti s existencí ekonomicky silných, nadnárodních obchodních společností a je také významná pro smluvní vztahy právnických a fyzických osob.¹³

Ustanovení § 2 odst. 2 obsahuje důležité omezení majetkových a osobnostních vztahů. Podle citovaného ustanovení se jedná o takové vztahy, v nichž „**mají účastníci rovné postavení**“. Předmětem občanského práva je např. úplatná dispozice s majetkem, ke které dochází smlouvou (např. kupní smlouvou).

2.3.1 Vlastnické právo

Vlastník je dle § 123 ObčZ oprávněn v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.

Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.¹⁴

Představuje vyjádření ústavního principu zakotveného v Listině základních práv a svobod čl. 11 odst. 1 a současně odrazem metody regulace v občanském právu – rovnosti subjektů v občanskoprávních vztazích.¹⁵

13 ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 46, ISBN 978-80-7357-468-0

¹⁴ § 124 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

15 PLECITÝ, V., HLAVSA, P., KOCOUREK, J. Civilní kodexy. Praha, 1. vyd., EUROUNION, 2001, str. 108, ISBN 80-85858-98-3

Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.

Právo věc držet je předpokladem realizaci ostatních vlastnických oprávnění a znamená mít věc ve své faktické moci.

Právo nakládat umožňuje vlastníkově např. prodat, směnit a darovat věc na jiného vlastníka či někomu pronajít. K nakládání s věcí patří oprávnění vlastníka věc zničit, spotřebovat nebo opustit.¹⁶

2.3.2 Nabývání vlastnictví k nemovitosti

Vlastnické právo tvoří rovněž *povinnosti*. Vlastník nesmí zneužívat svého vlastnického práva vůči ostatním, aby nedocházelo k poškozování lidského zdraví, přírody a životního prostředí.

„Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanoveným zákonem. Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.“ - § 132 ObčZ.

Nabývání vlastnického práva rozdělujeme do dvou skupin podle toho, zda je vlastnické právo k věci převáděno na nového vlastníka od předchozího vlastníka, tj. *nabytí odvozené*, anebo zda nový vlastník nabývá věc nezávisle na předchozím vlastníku, tj. *nabytí původní*.

Dále rozlišujeme, zda dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle (např. smlouva), tzv. *převod vlastnického práva*, anebo dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností (např. na základě zákona, z rozhodnutí státního orgánu), tzv. *přechod vlastnického práva*.

Při převodu vlastnického práva se vždy uplatňuje zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv než má sám – významná římskoprávní zásada. Tato zásada je prolomena pouze v případě § 486 ObčZ – nabytí dědictví od nepravého dědice.¹⁷

¹⁶ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str. 75, ISBN 80-86473-68-6

¹⁷ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str. 77, ISBN 80-86473-68-6

Nejčastější způsob nabytí vlastnického práva je kupní a darovací smlouvou.

Nabývání vlastnictví rozhodnutím státního orgánu jsou nejčastěji případy rozhodnutí soudu. Jako příklad uvádím zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutí soudu o vypořádání bezpodílového (dříve společného) jmění manželů, přikázání neoprávněné stavby do vlastnictví (§ 135c odst. 2 ObčZ).

„Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.“ – ObčZ § 133 odst. 2.

„Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.“ – ObčZ § 133 odst. 3.

U věcí nemovitých podle § 133 odst. 2 se *vlastnické právo nabývá okamžikem účinnosti smlouvy*. Účinnost smlouvy nastává **vkladem do katastru nemovitostí**.¹⁸

Podle § 47 odst. 2 musí být návrh na vklad podán do tří let od uzavření smlouvy, jinak platí, že účastníci od smlouvy odstoupili.

Významnou změnou v nabývání vlastnického práva k nemovitostem je přijetí zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Na základě tohoto zákona jsou vyznačovány **vkladem** změny v právních vztazích k nemovitostem, k nimž dochází na základě smluv.

Významný je **okamžik podání návrhu (žádosti) na zápis do katastru**. Tento okamžik vyznačí katastrální úřad v katastru nemovitostí.

Podle § 2 odst. 3 zákona 265/1992 Sb. právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh (žádost) na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

¹⁸ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str. 78, ISBN 80-86473-68-6

U nemovitostí se vlastnické právo nabývá vkladem do katastru nemovitostí, tj. rozhodnutím správního orgánu, bez ohledu na ujednání o zaplacení kupní ceny.¹⁹

Nejvyšší soud 2 Cdon 848/97

Byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu.

Městský soud Praha 33 Ca 40/97

K nemovitostem, které se neevidují v katastru nemovitostí, vznikají na základě smlouvy i věcná práva k věci cizí (zástavní právo, věcná břemena, předkupní právo jako právo věcné) – stejně jako právo vlastnické – již okamžikem účinnosti smlouvy. Vklad do katastru nemovitostí podle zákona č. 265/1992Sb. nelze v takovém případě povolit.

2.3.3 Nabývání vlastnictví k neoprávněné stavbě

Toto upravuje ObčZ, kdy soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění stavby na náklady toho, kdo stavbu zřídil.

Uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby lze provést i jinak – např. zřídit za náhradu věcné břemeno k výkonu práva ke stavbě, což v praxi znamená zřízení práva přecházení a přejíždění přes pozemek ke stavbě. O takovém uspořádání poměrů může rozhodnout jen soud.

Vlastníkem stavby je stavebník, ale vlastnictví ke stavbě může být přikázáno vlastníkovi pozemku.²⁰

Rc 33/94

Jestliže zemědělské družstvo na základě oprávnění, vyplývajícího ze zákonů č. 49/1959 Sb., č. 122/1975 Sb., popřípadě č. 162/1990 Sb., vybudovalo na pozemku trvalou nemovitou stavbu sloužící zemědělské výrobě, nešlo o stavbu neoprávněnou.

¹⁹ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str. 79, ISBN 80-86473-68-6

²⁰ § 135c odst.1,2,3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Až do novely občanského zákoníku (provedené s účinností od 1. ledna 1992 zákonem č. 509/1991 Sb.) mohl být neoprávněným stavebníkem pouze občan.

2.3.4 Zánik vlastnického práva

Zánik vlastnického práva je zpravidla spjat s jeho vznikem.

Nejčastěji se zánik vlastnického práva rozlišuje podle toho, zda vlastnické právo zaniká:

- z vůle vlastníka,
- nezávisle na vůli vlastníka.

Z vůle vlastníka: vlastník může své vlastnické právo převést na jiného smlouvou, může se vzdát vlastnictví a také předmět vlastnictví může spotřebovat nebo zničit.

Nezávisle na vůli vlastníka: k zániku vlastnického práva může dojít i proti vůli vlastníka, např. vyvlastnění, rozhodnutí soudu o vlastnictví k zpracované věci, rozhodnutí soudu o neoprávněné stavbě a rozhodnutí soudu v případě propadnutí majetku nebo věci.

Vlastnické právo k nemovitosti může zaniknout také **vydržením** dle zákona.

Vlastnické právo zanikne i bez vlastníkovy vůle, a to **zánikem věci a smrtí vlastníka věci**.

2.3.5 Věcná břemena

Současný občanský zákoník upravuje věcná břemena v ustanovení § 151n a následující.

Věcná břemena omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného a jeho povinností je něco trpět, něčeho se zdržet a něco konat.

Nositel oprávnění je nazýván *oprávněným subjektem*.

Nositel povinností je nazýván *povinným subjektem*.

Rozeznáváme věcná břemena:

- majetková, tj. spojená s vlastnictvím určité nemovitosti
- osobní, tj. patřící určité osobě

Vznik věcných břemen

Dle ustanovení § 151o odst. 1 OZ věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona a výkonem práva (vydržením).

Nejčastějším způsobem vzniku věcného břemene je *písemná smlouva*. K nabytí práva z věcného břemene je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno se zřizuje ve smlouvě o převodu nemovitostí nebo i samostatnou písemnou smlouvou. Jedná se o následující případy: doživotní bydlení, užívání určité části nemovitosti, právo čerpání vody ze studny, přecházení nebo přejíždění přes pozemek atd.²¹

Zánik věcných břemen

Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku věcného břemene je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno může zaniknout tím, že nebude určitou dobu využíváno.²²

2.3.6 Zástavní právo

Je vymezeno svým účelem a slouží k zajištění pohledávky v případě, že nebude dluh, který jí odpovídá, včas splněn. Zástavní právo je věcným právem, které nelze bez zákonné úpravy rozšiřovat. Posiluje věřitelovo postavení a možnost, že jeho pohledávka bude uspokojena, když tak dobrovolně neučiní dlužník.

Subjekty právního vztahu

zástavní věřitel – je osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem,

zástavce – je osoba, která na základě zástavní smlouvy se zástavním věřitelem zřizuje zástavní právo k věci, jíž je vlastníkem, tj. poskytne věřiteli zástavu,

osobní dlužník – je osoba povinná se zástavním právem zajišťovaného závazku,

zástavní dlužník – zpravidla totožný s osobou zástavce nebo s osobou osobního dlužníka.

²¹ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str.105-109, ISBN 80-86473-68-6

²² CHODĚRA, O. Občanským právem krok za krokem. Grada Publishing, Praha, 1997, str. 117, ISBN 80-7169-556-4

Vznik zástavního práva

Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy, schválené dědické dohody nebo ze zákona v případech, že zákon vznik zástavního práva v některém ustanovení zakotvuje.

V případě nemovitosti vzniká zástavní právo provedením vkladu do katastru nemovitosti.

Zákon používá řadu pojmů, např. zástavce, zástavní věřitel nebo zástava.²³

Zástavní smlouva musí obsahovat označení zástavy a pohledávky, kterou zástava zajišťuje.

Nemovitosti podléhají evidenci v katastru nemovitostí, také zástavní právo k bytům nebo nebytovým prostorům vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad může podat *zástavní věřitel* nebo *zástavce*. O návrhu rozhoduje katastrální úřad s účinky ke dni podání návrhu vkladu.

Zástavní právo ke spoluvlastnickému podílu vzniká písemnou zástavní smlouvou. K jeho vzniku není třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků.

Může nastat případ, že nemovitost není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Jedná se hlavně o drobné stavby. U těchto případů vzniká zástavní právo okamžikem účinnosti zástavní smlouvy jako u věci movitých. Účinnost zástavní smlouvy může být stanovena přímo ve smlouvě.²⁴

Zánik zástavního práva

Zástavní právo zanikne, zanikne-li zajištěná pohledávka, zástava anebo složí-li zástavce zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci. Zástavní právo též zanikne, vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva nebo uplynutím času o jeho omezení. Vzdání se zástavního práva vyžaduje zákon formu notářského zápisu.²⁵

²³ CHODĚRA, O. Občanským právem krok za krokem. Grada Publishing, Praha, 1997, str. 110, ISBN 80-7169-556-4

²⁴ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str.105-109, ISBN 80-86473-68-6

²⁵ CHODĚRA, O. Občanským právem krok za krokem. Grada Publishing, Praha, 1997, str. 114, ISBN 80-7169-556-4

2.3.7 Podílové spoluvlastnictví

V ustanovení § 137 odst. 1 ObčZ je spoluvlastnický podíl mírou, jak se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech ze spoluvlastnictví ke společné věci. Podíl bývá vyjádřen procentem nebo zlomkem. Podíl není vyjádření vlastnictví k reálné části věci.

Podílové spoluvlastnictví není reálné, ale jedná se o ideální spoluvlastnictví. Velikost podílu má význam ve vzájemném vztahu mezi spoluvlastníky a rovněž při zrušení nebo vypořádání spoluvlastnictví.

Dále řeší vztah jednoho spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům ve věci jeho spoluvlastnického podílu dle § 140 OZ a rozlišuje převod spoluvlastnického podílu na osoby blízké a převod na osoby cizí, tj. jiné fyzické nebo právnické osoby. Spoluvlastníci, při převodu spoluvlastnického podílu na cizí osoby, mají předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu.²⁶

Městský soud Praha 33 Ca 207/93

Zamítnutí návrhu na vklad převáděného spoluvlastnického podílu k nemovitosti opírající se o stanovisko, že smluvní volnost převodce je omezena předkupním právem spoluvlastníků podle § 140 OZ, nemá oporu v zákoně. I když v daném případě převodce dokonce výslovně připustil, že svou nabídkovou povinnost nesplnil, není to důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad.

2.4 Katastr nemovitostí

Předchůdcem katastru nemovitostí byly různé způsoby evidence. Do 1.1.1993 se nemovitosti evidovaly v tzv. „*evidenci nemovitostí*“, která navazovala na veřejné knihy jako úřední seznamy, do kterých byly zapisovány nemovitosti a práva, jež se jich týkala. Původně se nacházely pod dozorem soudů a z jejich veřejné povahy vyplývalo, že byly všeobecně přístupné.

Mezi tyto veřejné knihy patřily zejména:

²⁶ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str.91, ISBN 80-86473-68-6

- **pozemkové knihy**, vedené na základě knihovního zákona z roku 1871 důsledně až do roku 1950, definitivně byly zrušeny teprve roku 1964. V současné době jsou v úschově katastrálních úřadů,
- **železniční knihy**, od roku 1874 vedené pro zápisy nemovitostí, určených k provozu drah pro veřejnou dopravu; zápisy do knih byly vedeny až do roku 1964. Dnes jsou rovněž v úschově katastrálních úřadů.

Druhou linií evidence nemovitostí jsou pozemkové katastry. Pozemkové katastry jako jeden z nástrojů fiskální (daňové) politiky státu prošly ve svém historickém vývoji složitým vývojem, který vyvrcholil v 50. letech zastavením jejich vedení a doplňování a formálním zrušením katastrálního zákona (z roku 1927) roku 1971.²⁷

Řízení, které probíhá před katastrálními úřady, má povahu správního řízení, tzn., že výsledkem je vždy rozhodnutí úřadu, proti kterému má navrhovatel možnost podat odvolání (výjimkou je rozhodnutí o povolení vkladu, proti kterému není odvolání možné).

Katastr nemovitostí je veřejnou listinou a každý má právo do něj v úředních hodinách příslušného katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Veřejnost obsahu katastru se vztahuje na všechny výše uvedené součásti, tedy též na všechny dokumenty ve sbírce listin, z nichž si každý může nechat pořídit kopii s ověřovací doložkou „kopie doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru.“

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr“) je informační systém o nemovitostech v České republice, který zahrnuje:

- jejich soupis, popis a jejich polohové a geometrické určení,
- eviduje vlastnická a jiná práva k nemovitostem na základě č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

²⁷ JANKŮ, M., Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy. Computer Press, Praha, 2007, str. 181, ISBN 978-80-251-1499-5

Byl zřízen na základě zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastrální zákon“). Došlo k obnově dřívějších a osvědčených zásad, mezi které patří zásada konstitutivnosti, priority, materiální a formální publicity.²⁸

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, pro tvorbu dalších informačních systémů uvedených v tomto odstavci.²⁹

2.4.1 Předmětem evidence v katastru nemovitostí

V katastru nemovitostí se evidují

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona³⁰) v budovách (dále jen "byty a nebytové prostory),
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen "vlastník") nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru, (dále jen "jiný oprávněný"),

²⁸ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str. 83, ISBN 80-86473-68-6

²⁹ § 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

³⁰ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen "zemědělské pozemky"), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území.

2.4.2 Nemovitosti neevidované katastrem

U některých staveb mající charakter nemovitosti právní předpisy stanoví, že zápisu do katastru nepodléhají. Mezi takové stavby patří:

- stavby mimo budovy, např. silážní jámy, ploty, hrobky či opěrné zdi,
- zpevněné plochy, které jsou „stavbou“, např. silnice, dálnice, volné plochy autobusových nádraží, letištní plochy – jsou evidovány v katastru jako „ostatní plochy“ a je uváděn způsob využití,
- stavby označené v katastrálních předpisech jako „další prvky polohopisu“.
- drobné stavby podle stavebních předpisů plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. podzemní stavby, např. podzemní garáže, metro, podzemní sklady, vinné sklepy.³¹

U nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, věcí hromadných, souborů věcí, které nebyly odevzdány zástavnímu věřiteli, se zástavní právo zapisuje do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky.³²

³¹ JANKŮ, M., Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy. Computer Press, Praha, 2007, str. 183, ISBN 978-80-251-1499-5

³² RONOVSÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F. Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt. ERA, 3. vyd., Brno, 2005, str. 113, ISBN 80-7366-024-5

2.4.3 Druhy zápisů do katastru nemovitostí

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje:

- vlastnické právo,
- zástavní právo,
- právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

Zápisy mají právní a evidenční účinky podle zákona.³³

Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon.³⁴

Zákon č. 265/1992 Sb. umožňuje provádět *tři druhy zápisů*:

- vklad,
- záznam,
- poznámku.

2.4.4 Vklad

Tímto zápisem rozumíme rozhodnutí katastrálního úřadu, které má za následek vznik, změnu nebo zánik práv a povinností k nemovitostem.

Samotný vklad práva do katastru se provádí zápisem práva do výkazu změn a do listu vlastnictví. Je-li součástí smlouvy geometrický plán, provádí se vyznačení změny hranice parcely také v katastrální mapě. Katastrální úřad opatří smlouvu doložkou o vkladu a doručí ji všem účastníkům smlouvy. Podléhá-li převod práva dani z převodu nemovitostí, zasílá jeden výtisk smlouvy s doložkou také příslušnému finančnímu úřadu.

*Právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, kdy návrh byl doručen katastrálnímu úřadu.*³⁵

³³ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

³⁴ Zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),

³⁵ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str. 85, ISBN 80-86473-68-6

Účastníkem smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu k nemovitosti ze zákona nebudou ostatní spoluvlastníci nemovitosti, ačkoliv jejich práva tímto převodem mohou být dotčena v případě, že v dané smlouvě prodávající spoluvlastník obešel předkupní právo ostatních spoluvlastníků.

Účelem řízení, kterému předchází vydání rozhodnutí o povolení vkladu, je přezkoumat, zda stav zápisu v katastru není překážkou pro provedení vkladu (např. nemovitost – novostavba není dosud zapsána v KN či na nemovitosti je tzv. plomba). Dále při řízení zkoumá obsah smlouvy, určitost, srozumitelnost, způsobilost k právním úkonům a zda nejsou smluvní strany omezeny. Rozhodnutí o **povolení vkladu** je vyhotoveno na stejnopisech listin a doručeno účastníkům řízení. Jestliže předmětné listiny vyhovují návrhu na vklad, neobsahuje odůvodnění a není přípustné odvolání.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad provedený na straně jedné a den, kterým nastaly účinky vkladu na straně druhé. Zákon nestanovuje, že by den vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně provedený. Na tom nic nezmění ani zpětné účinky vložení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamená, že na tuto skutečnost je nutné pohlížet, jako by se stala toho dne, od kterého jsou odvozeny (zpětné) právní účinky a ne toho dne, v kterém k němu došlo.³⁶

Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- **smluv** o převodu vlastnictví k nemovitosti či bytu a nebytového prostoru, včetně rozestavěného, smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu, smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s věcnými účinky, zástavním či podzástavním právu k nemovitosti, o zřízení věcného břemene,
- **dohod** o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů, o vydání věci dle restitučních či jiných zvláštních předpisů, dohody vlastníků bytů a nebytových prostorů na podílové spoluvlastnictví budovy,

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.1.2003 sp. zn. 22 Cdo 1625/2001

- **prohlášení** vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě, vlastníků všech jednotek v domě o zrušení vymezení těchto jednotek, změně vlastnictví bytů a nebytových prostor na vlastnictví budovy, prohlášení společníka o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti.³⁷

2.4.5 Záznam

Je úkon katastrálního úřadu, který se provádí z úřední povinnosti na základě dodání listiny osvědčující právní skutečnost, která je předmětem zápisu do katastru nemovitostí.

Prováděcí vyhláška obecně upravuje, že do katastru se zapisují právní vztahy na základě listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem.

Vyhláška přesně stanoví listiny, na jejichž základě lze provést záznam do katastru nemovitostí. Zápis lze provést na základě ohlášení, které se dokládá:

- souhlasným prohlášením o vzniku, změně a zániku práva, jež učiní osoba, které právo v katastru zaniká, omezuje se nebo to může učinit osoba, které se právo rozšiřuje,
- potvrzením, že právo zapsané v katastru zaniklo,
- notářským zápisem v případě, že dojde k nabytí vlastnického práva k nemovitosti obcí, Pozemkovým fondem ČR nebo Fondem národního majetku.

Podkladem pro záznam do katastru nemovitostí je ohlášení změny údajů na katastr nemovitostí vlastníkem nebo jinou oprávněnou osobou, doloženou listinou, která změnu dokládá. Po doručení listiny vyznačí katastrální úřad nejpozději následující pracovní den v listu vlastnickém u dotčené parcely plombu.³⁸

Práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla např. ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, na základě jiné právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu se zapisují záznamem na základě „*listiny*

³⁷ JANKŮ, M., Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy. Computer Press, Praha, 2007, str. 186, ISBN 978-80-251-1499-5

*vyhotovené státními orgány a jiné listiny, které zasílají jejich zhotovitelé katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení“.*³⁹

2.4.6 Poznámka

Poznámkou zapisuje katastrální úřad na základě oznámení soudu nebo jiného státního orgánu změny, které se dotýkají právního stavu nemovitostí a zároveň omezují dispoziční volnost vlastníka ve vztahu k nemovitostem. Uvedenými skutečnostmi mohou být:

- zahájení řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti,
- vyhlášení konkursu na majetek vlastníka nemovitosti,
- zahájení vyvlastňovacího řízení,
- podání žaloby k soudu (zpravidla se jedná o určovací žalobu).

Katastrální úřad provede poznámku v katastru do 30 dnů po doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru. Tato procedura nemá povahu správního řízení.⁴⁰

2.4.7 Katastrální řízení

Katastrálním řízením je řízení u katastrálního úřadu, v kterém se zapisují práva k nemovitostem, rozhoduje se o určení průběhu hranice pozemků, o změnách hranic katastrálních území, o prošetření změn údajů v katastru, o opravě chyb v katastrálním operátu a o obnově katastrálního operátu. Katastrální řízení přísluší tomu katastrálnímu úřadu, ve kterém územním obvodu se nachází nemovitost. Katastrální úřad při řízení postupuje podle všeobecných předpisů o správním řízení dle správního řádu⁴¹, pokud nestanoví katastrální zákon jinak.

³⁸ PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, str. 85, ISBN 80-86473-68-6

³⁹ § 7 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

⁴⁰ JANKŮ, M., Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy. Computer Press, Praha, 2007, str. 189, ISBN 978-80-251-1499-5

⁴¹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Účastníci řízení

Účastníky řízení o povolení vkladu (dále jen "účastníci řízení") jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.⁴²

V praxi to znamená, že účastníky katastrálního řízení jsou prodávající a kupující na základě kupní smlouvy, dárce a obdarovaný při darovací smlouvě.

Začátek katastrálního řízení

Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu.⁴³

Návrh na zahájení řízení musí obsahovat

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- označení práv, která mají být zapsána do katastru.⁴⁴

Přílohy k návrhu na vklad do katastru nemovitostí

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení,
- plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku nebo úředně ověřený opis takového výpisu,
- listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis takové listiny,

⁴² § 4 ods.1) Zákona č.265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁴³ § 4 ods.2) Zákona č.265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁴ § 4 ods. 3 písm. a-c) Zákona č.265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.⁴⁵

Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu.⁴⁶

Katastrální úřady převzaly všechny věci státního notářství, ve kterých probíhalo řízení o registraci smluv a od účinnosti zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, tj. od 1.1.1993 se změnilo řízení a tuto kompetenci převzal místně a věcně příslušný katastrální úřad, v jehož územním obvodu se nemovitost nachází. Do 31.12.1992 prováděli registraci veškerých smluv notáři podle zákona č. 95/1963 Sb., o státním notářství (notářský zákon).

2.4.8 Obsah katastru nemovitosti

V katastru jsou konkrétní údaje o objektech a skutečnostech, které jsou předmětem zápisů.

Mezi tyto údaje zákon a k němu prováděcí vyhláška řadí především:

- geometrické určení nemovitostí a katastrálních území,
- polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- parcelní čísla, druhy a výměry pozemků, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah ke katastru,
- údaje o právních vztazích k zapsaným nemovitostem včetně údajů o jejich vlastnících a jiných osobách oprávněných z právních vztahů,
- místní (a pomístní) názvosloví.⁴⁷

⁴⁵ § 4 ods. 4 písm. a-e) Zákona č.265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁶ § 12 odst. 2 Zákona č.265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁷ JANKŮ, M., Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy. Computer Press, Praha, 2007, str. 189, ISBN 978-80-251-1499-5

Všechny uvedené údaje jsou systematicky uspořádány v tzv. katastrálním operátu.

Závaznost údajů katastru nemovitostí pro právní úkony

Katastr nemovitostí obsahuje celou řadu údajů o nemovitostech, které jsou předmětem jeho evidence. Jejich výčet obsahuje katastrální zákon a tyto dále specifikuje jeho prováděcí vyhláška.

Údaje z katastru, které jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí v něm evidovaných jsou:

- parcelní číslo,
- geometrické určení nemovitosti,
- název katastrálního území a
- geometrické určení katastrálního území.⁴⁸

2.4.9 Poskytování údajů z katastru

Potřebné údaje z katastru lze získat v různých formách. Údaje z katastru katastrální úřad poskytuje buď za úplatu (např. výpis z katastru nemovitostí), nebo bezúplatně (např. informace ústně pracovníkem katastrálního úřadu) v závislosti na formě poskytnutí údajů.

Údaje z katastru lze tedy získat zejména, tj. nikoliv pouze, následujícími způsoby:

- nahlížením do katastru nemovitostí nebo poskytováním ústních informací,
- výpisy, opisy nebo kopiemi ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel ve formě veřejných listin,
- ověřenými opisy nebo kopiemi listin ze sbírky listin katastrálního operátu,
- údaji katastru nemovitostí dostupnými na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního atd.

Výpisy, opisy a kopie z katastru nemovitostí jsou veřejnými listinami.

⁴⁸SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. Computer Press, Brno, 2006, str.165, ISBN80-251-1115-6

Veřejná listina musí být opatřena datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem, příjmením a podpisem zaměstnance tohoto úřadu, který ji vyhotovil, kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku jiným způsobem nebo o osvobození od správního poplatku. Nejvýznamnějším výstupem (z hlediska praktického) je výpis z katastru nemovitostí.

Každý výpis z katastru nemovitostí je rozdělen na záhlaví a na části označené A, B, B1, C, D, E a F. Jednotlivé části zejména obsahují:

- **část A** – označení právního vztahu (např. vlastnické právo) a údaje o vlastníkovi, příp. o spoluvlastnících a jiných oprávněných osobách,
- **část B** – údaje o nemovitostech ve vlastnictví vlastníka uvedeného v části A (pozemky, budovy, jednotky, pozemky evidované zjednodušeným způsobem),
- **část B1** – údaje o jiných věcných právech k nemovitostem (např. právo věcného břemene k cizí nemovitosti),
- **část C** – omezení vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v části B (např. omezení dispozičního práva z titulu prohlášení konkurzu), zatížení nemovitosti (např. zástavním právem), omezení z práv odpovídajících věcnému břemeni
- **část D** – informace vysvětlující nebo doplňující zápisy v předchozích částech, informace týkající se nemovitostí (např. zahájení pozemkových úprav), poznámky,
- **část E** – údaje o listinách, které byly podkladem zápisu práv uvedených v části A, B
- **část F** – u parcel zemědělských pozemků jejich výměru, parcelní číslo, kód BPEJ).

Na rozdíl od nahlížení do spisu či ústního poskytování informací je již poskytování výpisů, opisů atd. zpoplatněno.⁴⁹

⁴⁹SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. Computer Press, Brno, 2006, str.166, ISBN80-251-1115-6

2.5 Smlouva

Smlouva je nejtypičtějším právním úkonem v občanském a vůbec v soukromém právu. Právem bývá označována ze jeden ze základních pilířů občanského (soukromého) práva. Občanský zákoník nepodává definici smlouvy, upravuje však proces jejího vzniku.⁵⁰

Smlouva spočívá na vzájemných a obsahově shodných projevech vůle dvou nebo více smluvních stran, směřujících ke vzniku, změně či zániku práv a povinností. Smlouva má vždy za následek vznik, změnu či zánik závazkového právního vztahu,.

Účinnost smlouvy, tj. právní účinky smlouvy a možnost domáhat se úspěšně plnění smlouvy, nemusí spadat v jedno se vznikem smlouvy. Účinnost smlouvy může být vázána na rozhodnutí příslušného orgánu dle § 47 ObčZ nebo na splnění odkládací podmínky. Dle JUDr. Tomáše Pohla...do režimu § 47 ObčZ nespádají případy, kdy k nabytí vlastnického práva se vyžaduje kromě *písemné smlouvy i rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva vlastnického*. Katastrální úřad je oprávněn rozhodovat o povolení vkladu jen na základě již účinných smluv.

Platnost smluv je podmíněna tím, že strany při jejich uzavírání dodržely všechny náležitosti, které pro platnost smluv stanoví § 37 a násl. ObčZ.

V občanském právu se v důsledku historického vývoje vytvořily určité typy smluv, a to smlouvy pojmenované (typické) nebo nepojmenované smlouvy (atypické).⁵¹

2.5.1 Funkce

Smlouva je základním právním nástrojem pro založení, změnu či zánik občanskoprávních (soukromoprávních) vztahů. Prostřednictvím smluv dochází ke značným přesunům majetkových i nemajetkových hodnot, smlouvy hrají významnou úlohu v osobním životě i podnikání.

⁵⁰ § 43 - § 51 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁵¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 126, ISBN 978-80-7357-468-0

2.5.2 Odstoupení od smlouvy

Jednostranné odstoupení od smlouvy je prolomením zásady všeobecně respektované občanským zákoníkem, že závazkový vztah nelze měnit bez souhlasu jeho stran (§ 493). K jednostrannému odstoupení a následné zrušení dochází výjimečně.

Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší. Pokud si strany ze smlouvy dosud neplnily, povinnost poskytnout si vzájemně plnění zaniká. Pokud však již podle smlouvy plnily, jsou si povinny navzájem přijatá plnění vydat podle zásady o bezdůvodném obohacení.⁵²

2.5.3 Náležitosti právních úkonů

Předpokladem platnosti právních úkonů je splnění těchto náležitostí:

- a) náležitost osoby – způsobilost k právním úkonům či nezpůsobilost i přechodná nezpůsobilost (opilost, vliv drog atd.)
- b) náležitosti vůle – jsou především svoboda a vážnost a také absence omylu a tísně

Svobodou vůle se rozumí svoboda jejího vytvoření, tj. svoboda vzniku volního rozhodnutí a svoboda jejího projevu. Nedostatkem svobody vůle ve smyslu zákona je jen jednání pod nedovoleným nátlakem ze strany druhého účastníka smlouvy nebo třetí osoby.

Teorie občanského práva rozeznává 2 druhy takového nátlaku a to přímé (fyzické donucení) a bezprávní výhrůžku (v praxi hrozbou, psychickým donucením).

Vážnost vůle je projev, který je pouze zdánlivě projevem vůle a ve skutečnosti však ta vůle není nebo je jiná, je podle § 37 ObčZ neplatný (např. žert, hra, předstírání).

Uzavření smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek je dle § 49 ObčZ předpokladem pro odstoupení od smlouvy. Tyto předpoklady jsou stanoveny kumulativně, tj. musí existovat **tíseň i nápadně nevýhodné podmínky**.

⁵² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 127, ISBN 978-80-7357-468-0

Náležitosti projevu

Neurčitost projevu působí neplatnost právního úkonu. Nejvýznamnějším případem zákonného požadavku písemné formy smlouvy jsou smlouvy o převodu nemovitosti (§ 46 odst. 1), kde se pro nabytí vlastnického práva k nemovitosti navíc vyžaduje vklad do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2), podzemní garáž není předmětem evidence v katastru nemovitosti, nabývá se vlastnictví k této nemovitosti okamžikem účinnosti smlouvy (§ 133 odst. 3). Písemná forma právního úkonu předpokládá existenci dvou náležitostí: **písemnosti a podpisu.**

Neplatné právní úkony rozlišují dva stupně neplatnosti, absolutní a relativní.⁵³

2.5.4 Kupní smlouva

Znakem kupní smlouvy je povinnost prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k prodávané věci. Odevzdání věci prodávajícím zahrnuje i odevzdání věci do vlastnictví kupujícího. Obchodní charakter nemá kupní smlouva, jejímž předmětem je věc nemovitá.

Ke vzniku kupní smlouvy je třeba, aby se dvě strany dohodly na **předmětu prodeje a koupě** a na **kupní ceně**. Podle platného českého právního řádu není stavba součástí pozemku, může být předmětem koupě i stavba bez pozemku, stejně jako pozemek bez stavby. Prodávající je oprávněn odepřít odevzdání věci, jestliže kupující nezaplatí kupní cenu včas (§ 591 ObčZ).

Uzavřením kupní smlouvy ještě nedochází k převodu vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího, nýbrž vzniká pouze povinnost prodávajícího vlastnické právo převést na kupujícího. Kupní smlouva je právním titulem nabytí vlastnického práva.

Vlastnické právo k nemovitosti nabývá kupující tím, že je mu zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti. Právní účinky nabytí vlastnického práva vznikají na základě

⁵³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 1.díl, 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 134, ISBN 978-80-7357-468-0

pravomocného rozhodnutí o jeho povolení již ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.⁵⁴

Kupní smlouva nemá předepsanou písemnou formu, podle § 46 odst.1 ObčZ stanoví, že **smlouvy o převodech nemovitostí musí mít písemnou formu.**

2.5.5 Úhrada ceny za nemovitost

Prodávající se potřebuje chránit před tím, aby se vlastnického práva nevzdal brzy a kupující se nechtějí příliš brzy vzdát svých peněz. Realitní kanceláře bývají častým prostředníkem pro úschovu peněz, většinou nemají uzavřené pojištění odpovědnosti za způsobené škody, tzn. v případě úpadku realitní společnosti o peníze přijdete.

Bezpečný způsob uložení peněz je notářská úschova (zpoplatněna dle vyhlášky ministerstva spravedlnosti) nebo advokátní úschova (poplatek stanoven smluvně). Notářská i advokátní úschova je srovnatelná. Peníze jsou uloženy na zvláštním bankovním účtu, v případě úmrtí, úpadku notáře jsou peníze klienta odděleny od jeho osobního majetku a nestávají se součástí dědického řízení či exekuce.

Bankovní úschova je využívána v případě velkých nemovitostních transakcí z důvodů vyšší administrativní náročnosti a vyšším nákladům.⁵⁵

2.6 Daňové povinnosti

Předmětem zdanění u daní majetkového typu je **vlastnictví určitého majetku** bez ohledu na to, zda z něj máme nějaký výnos, tj. i když výnos nemáme, tak jde o majetkovou daň. Když máme výnos, tak za ten majetek platíme majetkovou daň a výnos se daní dle přímých daní, tzn. zde se jedná o tzv. *kombinované zdanění*.

Mezi daně majetkového typu patří daň z nemovitostí, tj. daň z pozemků a daň ze staveb, daň silniční, daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitosti.

⁵⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 2. díl, 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 151, ISBN 978-80-7357-473-4

⁵⁵ KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha, GRADA Publishing, 2009, str. 97-100, ISBN 978-80-247-3200-8

Převážně je zdaňován **majetek nemovitý**.

Daně majetkového typu jsou:

- a) daně z vlastnictví majetku – zdaňují majetek „v klidu“, který se nachází u určitého vlastníka
- b) daně z převodu (přechodu) vlastnictví – spojeny s majetkem „v pohybu“ – když přechází majetek na jiného vlastníka (tzv. převodní majetkové daně – daň dědická, darovací, z převodu nemovitosti).

Důvody pro existenci daní majetkového typu:

Vlastnictví majetku vytváří předpoklad vyšší platební způsobilosti poplatníka. Podílejí se na příspěvku na určité veřejné služby, které pak využívají vlastníci nemovitostí. Mají vytvářet určitý tlak na efektivní využívání majetku (aby z něj vlastník získal určitý výnos, ze kterého pak může zaplatit majetkovou daň).

Ten, kdo vlastní určitý majetek, má z toho nějaké výhody (vedle příjmů ze zaměstnání má i tento majetek, snáze např. dostane úvěr – může ho totiž použít jako zástavu).⁵⁶

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je převodce (prodávající) a nabyvatel je v tomto případě ručitelem.

Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem.

Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu⁵⁷ platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná.

Pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí jsou osoby zařazeny do tří skupin vyjadřujících vztah poplatníka k zůstaviteli, dárci (obdarovanému) nebo nabyvateli (převodci):

⁵⁶ BAKEŠ, M. a kol. Finanční právo. C. H. Beck, 3. aktual. vyd., Praha, 2003, str. 278, ISBN 80-7179-667-0

⁵⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

- I. skupinu tvoří příbuzní v řadě přímé a manželé,
- II. skupinu tvoří příbuzní v řadě pobočné, a to sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety a dále osoby uvedené v § 11 odst. 3 písm. b) ZDDPN,
- III. skupinu tvoří ostatní fyzické osoby a právnické osoby.

Sazba daně z převodu nemovitostí u osob zařazených do I. skupiny, II. skupiny a III. skupiny činí 3 % ze základu daně a jedná se o úplatný převod nemovitosti.

V § 19 se řeší osvobození od daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí.⁵⁸

2.7 Rizika kupní smlouvy na straně prodávajícího

Pro nalezení rizik vyplývajících z kupních smluv a jim obdobných smluv jsem zvolil možnost dotazování přátel a známých s využitím e-mailové pošty. Dotazované osoby byly požádány o uvedení rizik, která by mohla nastat při prodeji nemovitosti. V odpovědích dotázaní uvedli nejčastější riziko pro prodávajícího – nezaplacení kupní ceny. O jiných rizicích se dotazovaní v odpovědích vůbec nezminili.

Sám jsem se zamyslel nad riziky prodávajícího a uvádím následující možnosti, které mohou nastat. V praktické části je chci více rozebrat.

Rizika prodávajícího jsou:

- prodávající nedostane zaplacení za nemovitost,
- zaplacení větší části kupní ceny až po zanesení vlastnického práva,
- kupující požaduje dodatečné slevy,
- kupující požaduje snížení ceny nebo plnění naturální,
- kupující se dohodne s prodávajícím na termínu prodeje (do 1 roku) a v posledních dnech odstoupí od koupě,
- kupující vypoví dohodu o koupi,

⁵⁸ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

- kupující zaplatí kupní cenu v hotovosti vyšší než 15 tis. EUR,
- nenabídnutí svého spoluvlastnického podílu ostatním spoluvlastníkům,
- porušení předkupního práva u podílového vlastnictví i u vlastnictví ve SJM,
- platba v hotovosti falešnými bankovkami,
- prodej pozemku pod cenou – neověření územního plánu obce,
- uložení dálkového telekomunikačního kabelu na pozemku určeném k zástavbě, zde se ze zákona toto nezapisuje jako věcné břemeno do katastru nemovitostí,
- zaplacení kupní ceny po částech nebo ve splátkách,
- nereseriovnost třetí osoby,
- malá důvěra v katastr,
- neznalost právní problematiky při uzavírání kupních,
- odstoupení od smlouvy,
- prodávající prodal svůj spoluvlastnický podíl třetí osobě za cenu nižší než požadoval po spoluvlastnících,
- prodej nemovitosti mezi podnikateli dle obchodního zákoníku – absolutní neplatnost smlouvy.

2.8 Rizika kupní smlouvy na straně kupujícího

Pro nalezení možných rizik kupujícího jsem použil e-mailovou poštu a oslovil své známe s otázkou: „Jaká jsou rizika kupujícího při převodu nemovitosti?“ V odpovědích zazněly dvě rizika. První odpověď zněla „zaplatí a nestane se vlastníkem“, v druhé odpovědi zazněla možnost „skryté vady“.

Při zamyšlení nad riziky kupujícího uvádím následující možnosti rizik, která mohou nastat a dále v praktické části se pokusím o jejich rozbor.

Rizika kupujícího uvedu v následujícím seznamu:

- kupující zaplatí a nestane se vlastníkem,
- koupě nemovitostí od nevlastníka,

-
- sepisování kupní smlouvy delší dobu a s tím související neaktuálnost výpisů z LV,
 - zánik právnické osoby,
 - za prodávajícího jedná osoba, která nemá právo nakládat s nemovitostmi,
 - prodávající nenabídl svůj spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům,
 - neověření změn v OR nebo na portálu www.justice.cz,
 - prodávající přijme kupní cenu v hotovosti vyšší než 15. tis. EUR,
 - prodávající nezaplatí daň z převodu nemovitosti - pak platí ručitel,
 - existence věcného břemene,
 - koupě spoluvlastnického podílu,
 - existence soudcovského zástavního práva,
 - koupě budovy k podnikání od firmy, která je v likvidaci,
 - vícenásobný prodej,
 - nereseriovnost třetí osoby,
 - neznalost právní problematiky,
 - existence zástavy,
 - podílové jmění manželů,
 - skryté vady,
 - existence předkupního práva,
 - odstoupení od smlouvy,
 - pojistná událost (požár, voda, kalamita),
 - ztráta rezervačního poplatku po odstoupení od smlouvy,
 - koupě bez existence nabývacího titulu,
 - vhodná identifikace účastníků smlouvy (rozvedený, svobodný, ženatý, ovdovělý),
 - koupě starší nemovitosti s dodatkem „jak stojí a leží“,
 - není znalecký posudek,

- existence demoličního výměru na stavbu,
- koupě nemovitosti od obce bez souhlasu zastupitelstva obce,
- nepředložení nabývacího titulu,
- absolutně neplatná smlouva.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 CHARAKTERISTIKA KUPNÍCH SMLUV

Nejdůležitější právní normou, která řeší kupní smlouvy, je zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Hlava druhá ObčZ se v § 588 a následujících zabývá obecnými ustanoveními o kupní smlouvě, vedlejšími ujednáními, předkupním právem, právem zpětné koupě a jinými vedlejšími ujednáními kupní smlouvy.

Není vůbec jednoduché vypracovat ideální kupní smlouvu, která by byla úplně bez jakéhokoliv nebezpečí pro jednu či druhou stranu.

V následujících podkapitolách se budu snažit na vybraných vzorech smluv popsat, jaká rizika mohou nastat smluvním stranám při koupi nebo prodeji nemovitosti.

Do jednotlivých článků textu vybraných smluv budu uvádět své komentáře kurzívou.

Návrhy k doplnění kupních smluv a možnosti snížení rizik budou uvedeny hned za komentáři tučnou kurzívou.

V následujícím textu předkládám návrhy kupních smluv o převodu nemovitostí a poté provádím rozbor jednotlivých článků těchto smluv. Na těchto příkladech upozorňuji na konkrétní nebezpečí a rizika spojená s uzavíráním kupních smluv.

3.1 Spoluvlastnický podíl

Nejen jediná osoba, fyzická nebo právnická, ale i více těchto osob mohou být subjektem vlastnického práva. Pokud vlastnictví k téže věci náleží několika osobám, jde o spoluvlastnictví. Spoluvlastnické vztahy buď vznikají ze zákona, nebo na základě smluv anebo na základě úředního rozhodnutí. Ze zákona se spoluvlastnické vztahy dělí na vztahy z podílového nebo bezpodílového spoluvlastnictví (nyní společné jmění manželů).

Ne vždy všichni spoluvlastníci mají zájem setrvávat v tomto problematickém vztahu. Snaží se najít cestu, jak prodat svůj spoluvlastnický podíl či od jiných spoluvlastníků jejich podíly koupit nebo celou nemovitost prodat a peníze si rozdělit podle velikosti spoluvlastnických podílů. Další z možností je vypořádání se prostřednictvím soudu, ovšem tu se nejedná o levnou záležitost a navíc tento postup může být také časově velmi náročný.

Kupní smlouva

o převodu nemovitosti uzavřená mezi těmito účastníky:

Článek I

Smluvní strany

Marie K., r.č. 421010/525, trvalý pobyt Dolní 100, 700 10 Polní

(dále jen „prodávající“), na straně jedné

a

Mírek V., r.č. 651212/0421, trvalý pobyt Horní 200, 820 00 Osek

(dále jen „kupující“), na straně druhé

Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a uzavírají tuto kupní smlouvu.

Článek II

Předmět smlouvy

Prodávající paní Marie K. prohlašuje, že je podílovým vlastníkem ideálních sedmi čtyřiadvacetin (7/24) pozemků a lesních pozemků vedených na listu vlastnickém č. 123 pro obec a kat.území v Dolní, parc. č. 2100/3, parc. č. 2100/2 jako lesní pozemek a parc.č. 2490, 2491 vedených jako pozemky evidence Pozemkového katastru (PK) a současně podílovým spoluvlastníkem ideálních sedmi čtyřiadvacetin (7/24) pozemků vedených na listu vlastnickém č. 2356 v KÚ Dolní na základě Usnesení soudu o dědictví D100/1995 Okresního soudu v Bruntále ze dne 5.11.1996, nabytí právní moci 1.12.1996, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.

Vhodné by bylo také doplnit údaje o velikosti jednotlivých výměr pozemků v m², tento údaj je nepovinný, ale pro kupujícího je podstatným údajem.

Článek III

Prohlášení smluvních stran

Prodávající prohlašuje, že prodává touto kupní smlouvou nemovitosti uvedené v odstavci II. této smlouvy za dohodnutou cenu 100 000 Kč.

Prohlášení prodávajícího bych rozšířil o tento text:

Prodávající prodává touto kupní smlouvou nemovitosti uvedené v odstavci II. této smlouvy za dohodnutou cenu 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých).

Prodávající prohlašuje, že nabídl svůj spoluvlastnický podíl k prodeji ostatním spoluvlastníkům. Svě tvrzení dokládá potvrzením o doručení doporučených nabídek s uvedením ceny prostřednictvím pošty, za kterou chce svůj spoluvlastnický podíl prodat a potvrzením o převzetí písemné nabídky od spoluvlastníků. Písemnou odpověď obdržel ve stanovené zákonné lhůtě do dvou měsíců od jediného spoluvlastníka s vyjádřením, že nabídku akceptuje, ale nemá peníze k zaplacení. Ostatní účastníci v této lhůtě nabídku prodávajícího neakceptovali.

Pro kupujícího z prohlášení prodávajícího vyplývá, že ostatní spoluvlastníci nevyužili možnost předkupního práva, které uplynutím dvou měsíců, dle § 605 ObčZ po nabídce k prodeji spoluvlastnického podílu (v případě nemovitosti), marně uplynuly. Tím se zmenšilo riziko kupujícího vyplývající ze smluvního vztahu většinových spoluvlastníků a možnosti, že se ostatní menšinoví spoluvlastníci budou dožadovat neplatnosti této kupní smlouvy. Riziko neplatnosti kupní smlouvy i tak stále trvá.

Prodávající dále prohlašuje, že na převáděné nemovitosti nevážnou žádné faktické vady, věcná břemena ani zástavní práva.

Pro kupujícího z prohlášení prodávajícího vyplývá, že na tomto spoluvlastnickém podílu není faktických vad typu, např. vykácení jedné čtvrtiny nebo i celého lesního pozemku, z toho plynoucí povinnosti ze zákona 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů a souvisejících prováděcích vyhlášek o hospodaření z lesním majetkem pod hrozbou pokuty za neoprávněnou těžbu až po výsadbu nového lesního porostu. Výši pokuty, v případě nedodržení stanovených podmínek, může odborný lesní hospodář stanovit až do výše 100 000 Kč.

Prohlášení prodávajícího, že na převáděných nemovitostech nevážnou věcná břemena ani zástavní práva zaručují smluvně kupujícímu neexistenci písemné smlouvy, kterou by byl převáděný spoluvlastnický podíl (7/24) zatížen majetkovým či osobním věcným břemenem nebo také to, že tento spoluvlastnický podíl nebyl poskytnut jako zástava třetí osobě.

Dále prohlášení prodávajícího, o provedené nabídce ke koupi ostatním spoluvlastníkům spolu s předloženými důkazy o doručení nabídky spoluvlastníkům, zaručuje kupujícímu jistotu, že spoluvlastníci nebudou využívat svého předkupního práva dle § 140 ObčZ.

Pro prodávajícího i kupujícího vyplývá ještě jedno riziko, a to takové, že spoluvlastnický podíl bude prodán kupujícímu za cenu nižší než činila nabídka pro ostatní spoluvlastníky. Toto je taktéž důvod k napadení smlouvy pro porušení předkupního práva a následné zrušení smlouvy soudem pro neplatnost.

Kupující prohlašuje, že tyto nemovitosti kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Článek IV

Dohoda o kupní ceně

Kupní cena 100 000 Kč bude složena v hotovosti kupujícím na účet třetí osoby pana Z., (nejlépe advokát, notář), která zajistí předání peněz prodávajícímu proti předložení rozhodnutí o povolení práva vlastnického vkladem u Katastrálního úřadu Bruntál.

V případě posílení rizika kupujícího v článku III. Prohlášení smluvních stran o text druhého až čtvrtého odstavce, bych souhlasil i s popsanou původní variantou uvedenou v následujícím odstavci.

Dohodnutou kupní cenu uhradí kupující ve dvou splátkách takto:

- a) třicet procent kupní ceny v hotovosti při podpisu kupní smlouvy a
- b) sedmdesát procent kupní ceny v hotovosti do 15 dnů po doručení Rozhodnutí Katastrálního úřadu v Bruntále kupujícímu po provedení vkladu práva vlastnického ve prospěch kupujícího.

V případě neprokazatelného návrhu, doručení nabídky ke koupi ostatním spoluvlastníkům, bych doporučil v textu tohoto článku uvést jednu z následujících variant.

Varianta I.

Kupní cena 100 000 Kč bude složena v hotovosti kupujícím na účet třetí osoby pana Z., (nejlépe notář, advokát), která zajistí předání peněz prodávajícímu po uplynutí obecné tříleté promlčecí lhůty prodávajícímu.

Kupující si jistí riziko, že v případě napadnutí uzavřené kupní smlouvy pro neplatnost ze strany ostatních spoluvlastníků nebude mít peníze ani nemovitost. Využitím obecné

tříleté promlčecí doby, uvedené v § 101 ObčZ, si kupující jistí riziko, že nepřijde o peníze a současně nebude zapsán jako vlastník nemovitostí uvedených v předmětu smlouvy z důvodů využití práv spoluvlastníků a napadnutí soudem pro relativní neplatnost kupní smlouvy. Po uplynutí 3 let od nabytí vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, bude na tuto kupní smlouvu pohlíženo jako na smlouvu, která má vady, ale ze strany spoluvlastníků se nelze domáhat předkupního práva dle § 140 ObčZ ani soudní cestou.

Varianta II.

Kupní cena 100 000 Kč bude složena v hotovosti kupujícím na účet třetí osoby pana Z. (nejlépe notář, advokát), která zajistí předání částky 50 000 Kč prodávajícímu ihned po předložení rozhodnutí o povolení práva vlastnického vkladem u Katastrálního úřadu Bruntál a zbývající částku 50 000 Kč předá prodávajícímu po uplynutí obecné tříleté promlčecí lhůty.

Článek V

Ostatní ujednání

Návrh na vklad vlastnické práva z této kupní smlouvy podá kupující do deseti dnů po podpisu smlouvy. Znalecký posudek k lesním pozemkům i pozemkům v Pozemkovém katastru nechá vyhotovit na své náklady kupující.

Z důvodů velké rizikovosti smlouvy doporučuji rozšířit tento článek o text:

V případě zrušení této smlouvy pro neplatnost, bude celá částka 100 000 Kč vrácena kupujícímu prostřednictvím advokáta pana Z. do pěti dní od doručení rozhodnutí soudu.

Porušení smluvních podmínek této kupní smlouvy z důvodu nezaplacení kupní ceny má za následek odstoupení od smlouvy prodávajícím, a to sepsáním notářského zápisu či souhlasného prohlášení prodávajícího a kupujícího o neplatnosti kupní smlouvy od počátku. Souhlasné prohlášení bude sloužit jako podklad pro návrh vkladu na výmaz vlastnického práva kupujícího v katastru nemovitostí a obnovu předešlého stavu.

Zněním předcházejícího odstavce si prodávající pojišťuje riziko, že kupující nezaplatí za předmět kupní smlouvy a prodávající nebude mít peníze ani nemovitost.

Daň z převodu nemovitosti zaplatí, dle zákona o převodu nemovitosti, prodávající.

Riziku nezaplacení daně z převodu nemovitostí prodávajícím se může kupující bránit již při uzavírání kupní smlouvy přistoupením např. na nižší kupní cenu, která bude zahrnovat i případné riziko nezaplacení daně z převodu nemovitostí prodávajícím.

Za každý den z prodlení po lhůtě splatnosti daně z převodu nemovitostí prodávající uhradí kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,2% z kupní ceny.

Do provedení vkladu do katastru jsou účastníci smlouvy svými projevy vůle vázáni.

Tato smlouva byla vyhotovena v šesti provedeních, z toho čtyři vyhotovení budou použity pro účely vkladu do katastru nemovitosti a každé straně po jednom vyhotovení.

Prohlašujeme, že souhlasíme s obsahem této smlouvy, kterou jsme uzavřeli svobodně, vážně a nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva obsahuje dvě strany.

Zde považuji za nutné uvádět datum a místo sepsání kupní smlouvy. V žádosti o vklad do katastru nemovitostí musí jedno vyhotovení smlouvy obsahovat ověřené podpisy obou účastníků smlouvy matrikou, obecním úřadem apod.

Prodávající, podpis***ověřený podpis***

Kupující, podpis..... ***ověřený podpis***

3.1.1 Rozbor jednotlivých článků smlouvy:

K čl.I Smluvní strany

Smluvní strany jsou identifikovatelné, v tomto případě jménem, příjmením, rodným číslem a místem trvalého pobytu. Pokud některá ze smluvních stran neohlásí změnu příjmení sňatkem, rozvodem nebo změnou místa trvalého pobytu, může tato skutečnost ovlivnit údaje, které vyhotoví katastr nemovitostí pro převod nemovitostí, např. listu vlastnického ze zastaralými údaji.

Pro přesnou identifikaci fyzických osob slouží jméno, příjmení a rodné číslo. V případě požadavku návrhu kupní smlouvy na vklad do katastru nemovitostí, katastrální úřad zkoumá, zda v případě jmen, příjmení či rodných čísel smluvních stran nejsou chyby. Tyto skutečnosti mohou mít za následek nepřijetí návrhu na vklad do KN.

Za předpokladu, že se taková smlouva z nějakého důvodu stane předmětem soudního sporu, prohlásí soud tuto smlouvu za neplatnou např. z důvodu uvedených § 40 a ObčZ „neplatnosti se nemůže dovolat ten, kdo ji sám způsobil“.

V případě, že kupní smlouvu vypracovává některý z účastníků této smlouvy, může dojít k tomu, že budou zejména z nepozornosti špatně vyplněny údaje o smluvních stranách. Mezi tyto chyby bych zařadil chybějící čárky, tečky, převzatá jména a také chyby v opisování rodných čísel.

Je třeba si uvědomit, že může nastat situace, ve které kupující, ačkoliv se zaváže v kupní smlouvě, že podá návrh na vklad do KN, tento úkon z nějakých důvodů neučiní. Prodávající se může domáhat neplatnosti kupní smlouvy, ale tato smlouva musí být podána s žádostí o vklad do KN ve lhůtě dle § 47 odst. 2 do tří let od uzavření smlouvy. V případě nemovitostí je třeba rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, jinak není smlouva účinná. Jestliže prodávající dostal zapláceno dle smlouvy, nemusí být nespokojen.

K čl. II Předmět smlouvy

Pozitivně lze hodnotit, že je v tomto článku jmenován předmět smlouvy, je pamatováno na přesné vymezení jednotlivých pozemků, tzn. zda se jedná o pozemky vedené v katastru nemovitostí nebo v bývalé evidenci Pozemkového katastru, který uschovává KN a jsou správně pojmenovány a vypsány údaje z listů vlastnických.

Zde již by měl potencionální kupující být obezřetný z toho důvodu, že se jedná o spoluvlastnický podíl. Zde mi naprosto chybí pojmenování předmětu koupě a zдалipak byli osloveni spoluvlastníci písemnou nabídkou. Pokud by byl jen jeden spoluvlastník a ve svém vlastnictví by držel ideální spoluvlastnický podíl 7/24 uvedených nemovitostí v tomto případě a kupující zbývajících 17/24, tak se nemusí vůbec řešit problém předkupního práva dle § 140 ObčZ.

V případě, že 17/24 uvedených nemovitostí vlastní dva a více spoluvlastníků měl by prodávající spoluvlastník 7/24 učinit písemnou nabídku všem spoluvlastníkům, protože ze zákona mají **předkupní právo**. Jelikož v předmětu smlouvy, může být i na jiném místě kupní smlouvy, není zaznamenáno, že prodávající učinil písemné nabídky ostatním spoluvlastníkům. Z této kupní smlouvy plyne, že nabídka byla učiněna jen formálně, např. ústně nebo písemná nabídka učiněna byla a spoluvlastníci nejevili zájem o koupi.

Jde poměrně o komplikovaný vztah, který plyne ze spoluvlastnictví. Už z historie je známo, že „spolky nemá nikdo rád.“

K čl. III Prohlášení smluvních stran

Z prohlášení smluvních stran neplyne pro prodávajícího žádné riziko. Obě strany se dohodly na kupní ceně, stanovily si její výši, ta je také nutnou podmínkou kupní smlouvy. Existuje zde jen to základní riziko, že prodávající nedostane zaplacenou za nemovitost uvedenou sumu, na které se dohodli.

Prohlášení kupujícího o tom, že nemovitost kupuje a přijímá do svého vlastnictví, je projevem vůle kupujícího.

K čl. IV Dohoda o kupní ceně

V tomto bodě smlouvy vidím největší riziko kupujícího, i když jen o málo menší než riziko prodávajícího do doby než dostane zaplacenou. Budu vycházet z předpokladu, že kupující zaplatí dle podmínek této kupní smlouvy. Při podpisu kupní smlouvy kupující zaplatí třicet procent kupní ceny a po zapsání vlastnického práva a doručení rozhodnutí o povolení vkladu zbývajících sedmdesát procent. Okamžikem zaplacení kupní ceny prodávajícímu přestává být kupní smlouva rizikem prodávajícího.

Od této chvíle přechází riziko na stranu kupujícího. Prodávající např. nezplatí daň z převodu nemovitostí finančnímu úřadu. Kupující je ze zákona ručitelem, proto bude vyzván k zaplacení daňové povinnosti. Také katastru nemovitostí nic nebrání povolení vkladu práva vlastnického pro kupujícího. Tato smlouva je dle právního výkladu relativně neplatná a riziko pro kupujícího velké nejméně po dobu 3 let na základě § 101 ObčZ, který stanoví pro nepojmenované vztahy tříletou promlčecí dobu..

Ke zmírnění rizika, že nabyvatel, v tomto případě kupující, nebude mít peníze, ani koupený spoluvlastnický podíl, může kupující z této smlouvy využít dohodou s prodávajícím jiných platebních podmínek tak, aby riziko plynoucí z této smlouvy bylo rovnoměrně rozděleno.

Oba účastníci smlouvy si musí uvědomit fakt, že tato smlouva může být napadnuta ostatními i když menšinovými spoluvlastníky. Z tohoto důvodu je smlouva riziková pro oba účastníky smlouvy, i když jsou většinovými spoluvlastníky.

3.2 Převod vlastnictví obce do majetku právnické osoby

Obec je veřejnoprávní korporace (právnická osoba) a navenek obec zastupuje starosta dle zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení). Z toho vyplývá, že místostarosta nebo člen zastupitelstva nemá právo jednat za obec ve věcech uzavírání majetkových smluv, např. prodej, směnu a koupě nemovitostí.

Za právnickou osobu v případě obchodních společností podle obchodního zákoníku jedná jednatel společnosti, předseda nebo místopředseda představenstva. Beru v úvahu nejčastější typy obchodních společností, a to společnost s ručením omezeným – s. r. o., obchodní zákoník připouští i variantu spol. s r. o. a akciovou společnost – a. s.

Kupní smlouva mezi právnickými osobami musí být uzavřena podle ObčZ § 588 a následujících, pokud se jedná o nemovitost. Obchodní zákoník tento smluvní vztah neupravuje. Toto má své opodstatnění, které vyplývá z § 261 odst. 1 a 2 ObchZ, že smlouvy uzavřené mezi právnickými osobami, mj. podnikateli, které nejsou upraveny v hlavě II. části třetí ObchZ, se řídí ustanovením ObčZ. Vztahy vznikající při zajištění plnění závazků, je-li předmětem kupní smlouvy nemovitost, se řídí dle ustanovení § 261 odst. 4 ObchZ občanským zákoníkem.

Kupní smlouva o převodu nemovitostí

uzavřená dle § 588 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilými, jimiž jsou:

Článek I

Smluvní strany

Obec Tasová, IČO 00637611, zastoupená starostou panem Josefem Novým,
(dále jen „prodávající“) na straně jedné

a

FRUCT, s. r. o., IČO 42325436, se sídlem Hodnice 1272, zastoupená jednatelem
Ing. Janem Tučným, (dále jen „kupující“) na straně druhé

t a k t o:

Článek II

Předmět smlouvy

Prodávající je dle zákona číslo 172/1991 Sb. výlučným vlastníkem budovy prodejny ...zde bych doplnil tento údaj: **č.p. 125**, evidované jako občanská vybavenost na pozemku, který je evidován jako st.parc.č. 591 a pozemku, evidovaném jako parc. č. 591, zastavěná plocha o výměře 130 m² a dále pozemků, evidovaných ve zjednodušené evidenci, jednak jako parc. č. 1585/1, původ pozemkový katastr o výměře 380 m² a parc. č. 5001, 5025, 7020 o výměřích 1 000 m², 2 000 m² a 3 000 m², vše zapsáno na příslušném listu vlastnictví pro obec a katastrální území Tasová u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Považuji za nutné doplnění o následující text:

Prodávající prohlašuje, že je oprávněn s těmito nemovitostmi volně nakládat a smluvní volnost není omezena.

Článek III

Kupní cena

Prodávající prodává nemovitosti uvedené v článku prvním této kupní smlouvy kupujícímu za dohodnutou kupní cenu 3 000 000 Kč, (slovy: tři miliony korun českých), a kupující je za takto dohodnutou kupní cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Ustanovení tohoto článku považuji za nedostatečně formulované. Proto navrhuji následující znění pro snížení rizika kupujícího z důvodů nejasné kupní ceny. Existuje zde riziko kupujícího, že katastrální úřad nepřijme návrh na vklad do KN z důvodu neurčitosti smlouvy a návrh zamítne.

Prodávající prodává budovu prodejny za kupní cenu 2 000 000 Kč (slovy: dva milióny korun českých), pozemek stavební parcela č. 591 a pozemky jmenované v prvním článku této smlouvy za kupní cenu 1 000 000 Kč (slovy: jeden milión korun českých) a kupující je za tuto dohodnutou cenu kupuje do svého výlučného vlastnictví. Celková dohodnutá kupní cena je 3 000 000 Kč (slovy: tři milióny korun českých).

Článek IV

Úhrada kupní ceny

Dohodnutou kupní cenu zaplatí kupující prodávajícímu tak, že ke dni podpisu této kupní smlouvy zaplatil kupující prodávajícímu částku 1 500 000 Kč převodem na jeho běžný účet vedený u České spořitelny, a. s., pobočky Jeseník, o čemž předkládá příkaz k úhradě.

Kopie příkazu k úhradě potvrzeného bankou považuji za nedostatečné zabezpečení rizika, proto doporučuji uvést následující znění:

První část kupní ceny je zaplacená, jestliže peníze budou připsány na účet prodávajícího nejpozději v den podpisu smlouvy.

Druhou polovinu ve výši 1 500 000 Kč zaplatí převodem ze svého účtu na účet prodávajícího do 31. 12. 2006.

Takové ujednání je možné, ale zvyšuje se riziko prodávajícího, že jednu polovinu kupní ceny vůbec neobdrží. Pro posílení rizika nezaplacení doporučuji ve smlouvě rozšířit formulaci o možném odstoupení od smlouvy.

Článek V

Stav nemovitostí

Prodávající ujišťuje kupujícího, že nemovitosti se převádí prosty dluhů, věcných břemen a jiných právních závad a kupující prohlašuje, že si nemovitosti prohlédl a jejich stav zná.

Článek VI

Nabytí vlastnického práva

Vlastnické právo vznikne kupujícímu vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí.

Obě smluvní strany navrhují, aby Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník povolil vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí a zapsal jako vlastníka FRUCT, s. r. o., IČO 42325436, Hodnice 1272.

Článek VII

Právo odstoupení od smlouvy

Pro případ nezaplacení zbytku kupní ceny uvedené v článku třetím této kupní smlouvy ujednává se ve smyslu § 48 a § 517 ObčZ právo prodávajícího odstoupit od této kupní smlouvy.

Toto ustanovení je důležité k posílení rizika prodávajícího z důvodu nezaplacení druhé části kupní ceny kupujícím. Uvést zde formulaci za jakých okolností dojde k odstoupení od smlouvy od počátku.

Prodávající písemně vyzve kupujícího k zaplacení zbytku kupní ceny a stanoví další přiměřenou lhůtu k jejímu zaplacení v trvání 15 dní, přičemž tato výzva bude kupujícímu doručena do vlastních rukou. Po uplynutí této lhůty prodávající opětovně vyzve kupujícího stejně jako v případě prvním, ale stanoví lhůtu 10 dní. Po vyčerpání obou lhůt může prodávající od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy bude písemné formou notářského zápisu ve vzájemné součinnosti účastníků smlouvy.

Článek VIII

Vedlejší ujednání

Záměr obce Tasová prodat nemovitosti uvedené v článku I této kupní smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce po dobu 15 dní před projednáním v orgánech obce podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích. Záměr obce byl projednán v zastupitelstvu obce dne 14. 8. 2006 pod číslem zápisu 5/2006.

Zde bych doporučil, aby byl ke smlouvě doplněn zápis zastupitelstva obce s uvedením výsledku hlasování zastupitelů. I v tomto případě je pro kupujícího důležité posílení rizika nezaplacení daně prodávajícím stanovením sankčního poplatku.

Pro nezaplacení daně z převodu nemovitosti se prodávající zavazuje, že kupujícímu bude z tohoto důvodu poskytnuta sleva za uhrazenou daň ve výši 5% z celkové kupní ceny nejpozději 1 měsíc po termínu splatnosti daně.

Veškeré změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemnou formou.

Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a čtyři stejnopisy budou zaslány příslušnému katastrálnímu úřadu.

Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly, s jejím obsahem souhlasí, byla sepsána svobodně, s vážnou vůlí a nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek.

V Tasové dne 22. 8. 2006

Podpisy stran: ***ověřené podpisy***

3.2.1 Rozbor článků smlouvy

Rizika **neplatnosti smlouvy** mezi právnickými osobami.

Obec zastupuje starosta, tzn. nelze pověřit k zastupování místostarostu nebo člena obecního zastupitelstva ve věci práva jednat za obec při uzavírání majetkových smluv, o nemovitostech.

Jedinou výjimkou je situace, kdy starosta je ze své funkce odvolán nebo se funkce vzdal a není-li současně zvolen nový starosta, vykonává jeho pravomoc až do zvolení starosty místostarosta, kterého určilo zastupitelstvo obce k zastupování starosty (§ 104 odst. 1). Neurčilo-li zastupitelstvo obce místostarostu k zastupování starosty nebo byl-li tento místostarosta z funkce odvolán nebo se funkce vzdal současně se starostou, pověří zastupitelstvo obce výkonem pravomoci starosty některého z členů zastupitelstva obce.

Z praktických důvodů nedoporučuji uzavírat smlouvu s obcí, kterou zastupuje někdo jiný než starosta. Za právnické osoby, uvádím nejčastěji se vyskytující společnosti tj. společnost s ručením omezeným a akciovou společnost, jedná jednatel(é), předseda představenstva nebo místopředseda představenstva. Riziko spočívá v tom, že budeme jednat s osobou, která vystupuje za právnickou osobu, aniž k tomu má oprávnění.

K takové situaci může dojít např. ve chvíli, když za kupující jedná osoba, která:

- nemůže jednat sama,
- došlo ke změně způsobu jednání za právnickou osobu,
- ve výpisu obchodního rejstříku došlo ke změnám,
- je prokuristou právnické osoby a nemá oprávnění k nakládání z nemovitostmi.

Katastrální úřad neuzná takovou kupní smlouvu, ve které jedná za obchodní společnost někdo jiný než je stanoveno na výpisu z obchodního rejstříku nebo bez oprávnění k jednání. V tomto případě to bude mít za následek stav, kdy takovou kupní smlouvu nezaregistruje do KN z důvodu neplatnosti celé kupní smlouvy.

Důvody, které vedou katastrální úřad k odmítnutí přijetí návrhu na vklad, pak mohou vyvolat komplikace v případě, že dle podmínek kupní smlouvy:

- již byla uhrazena dohodnutá kupní cena před zápisem vlastnické práva v KN,
- již byla uhrazena část kupní ceny

K čl. I Předmět smlouvy

Při uzavírání takové kupní smlouvy, kdy prodávajícím je obec, bych dbal na to, aby v předmětu smlouvy bylo k posílení právní jistoty také uvedeno, na kterém katastrálním území se pozemky a budova nachází a zda v obci byla provedena digitalizace katastrálním úřadem. Dále mě zde chybí prohlášení vlastníka uvedených nemovitostí o tom, že vlastnické právo je nezpochybnitelné a neváznou na nich žádné smluvní vztahy.

K čl. II Kupní cena

Kupní cena může být stanovena dohodou smluvních stran nebo další variantou může být stanovení ceny na základě znaleckého posudku. Ustanovení tohoto článku považuji za nedostatečně formulované, a proto doporučuji pro snížení rizika možných nejasností rozšířit tento článek o další odstavec.

K čl. III Úhrada kupní ceny

Při takto dohodnuté úhradě kupní ceny jsou rizika prodávajícího a kupujícího rozložena rovnoměrně mezi oba účastníky smlouvy.

Vezmeme-li v úvahu, že kupující předloží jako důkaz o platbě bankovní příkaz k úhradě částky 1 500 000 Kč ze svého účtu s datem, kdy má být smlouva podepsána, nemusí již v tento okamžik jít o plnění smluvních závazků vyplývajících z uzavřené kupní smlouvy ze strany kupujícího a prodávající by mohl kupní smlouvu odmítnout podepsat z výše uvedených důvodů. Tento fakt zvětšuje riziko prodávajícího, že nedojde vůbec k uzavření dojednané kupní smlouvy.

Budeme-li se zabývat druhým bodem tohoto článku za předpokladu, že polovina kupní ceny byla připsána na účet prodávajícího při podpisu kupní smlouvy, přesněji řečeno polovinu peněz má prodávající k dispozici a může s nimi volně nakládat, pak od tohoto okamžiku se rizika nezaplacení pro prodávajícího zmenšila na polovinu. Pořád je zde obrovské riziko nezaplacení druhé poloviny kupní ceny. Situaci prodávajícího, tj. riziko nezaplacení může změnit případné zaplacení kupní ceny kupujícím dříve než je stanoveno v podmínkách kupní smlouvy (může, ale dle smlouvy nemusí). Ovšem doba od podpisu kupní smlouvy dne 22. 8. 2006 do doby zaplacení druhé splátky ve výši 1 500 000 Kč k 31.12.2006 je pro prodávajícího velkým rizikem a toto riziko nemá dostatečně zajištěno.

Může totiž nastat situace, že kupující dlužnou částku nezaplatí vůbec, tzn. nedodrží podmínky kupní smlouvy a tato kupní smlouva bude katastrálním úřadem přijata a návrh

na vklad do katastru nemovitostí podaný např. 30. 8. 2006 bude přijat katastrálním úřadem, který vydá dne 15. 9. 2006 rozhodnutí o vkladu práva vlastnického pro obchodní společnost FRUCT, s. r. o., IČO 42325436, Hodnice 1272 ke dni 30. 8. 2006.

K čl. VI. Právo odstoupení od smlouvy

Zde bych doplnil způsob úhrady, podmínky pro případ nezaplacení kupní ceny a způsob urgencye až po právo odstoupení od smlouvy, případně zrušení celé smlouvy od počátku.

K čl. VII. Vedlejší ujednání

Ve smlouvě bych doplnil ujednání, čím se budou řídit smluvní strany v případě sporů ke zmenšení rizika neplnění podmínek či neplatnosti kupní smlouvy.

V odstavci č.1 tohoto článku postrádám písemný důkaz o schválení prodeje obecního majetku zastupitelstvem obce Tasová, což je rizikem prodávajícího i kupujícího pro neplatnost smlouvy.

3.3 Převod nemovitosti mezi dvěma fyzickými osobami

Každá smlouva má své specifické znaky. Kupní smlouva může mít krátký text a není vyloučeno, že bude vícestránková. Upozorňuji, že úplně dokonalá smlouva neexistuje.

Kupní smlouva

o převodu nemovitostí uzavřená mezi fyzickými osobami

Článek I

Smluvní strany

František Brhel, rodné číslo 560215/4221, bytem Vysoké Pole 253, 756 23 Újezd

(dále jen „prodávající“), na straně jedné

a

Alois Obadal, rodné číslo 820426/6544, bytem Okružní 456, 850 21 Jihlava

(dále jen „kupující“), na straně druhé

Článek II

Předmět koupě

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem rodinného domu č.p. 121 ve Vysokém Poli, stojící na pozemku označeném jako stavební parcela č. 220, dále je vlastníkem stavební parcely č. 452 a pozemku označeného jako zahrada číslo 256/1 vedeného na listu vlastnickém (LV) 1025 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky.

Prodávající dále prohlašuje, že je podílovým spoluvlastníkem ½ lesních pozemků pozemkového katastru parc. č. 2400, parc. č. 2401 a parc.č. 2402.

Zde bych doplnil tento článek o následující znění:

Vlastnické právo vzniklo na základě dědické smlouvy registrované Státním notářstvím v Gotwaldově dne 12.4.1984 pod č.j. RI 602/1984.

Předmětem koupě dle této smlouvy jsou nemovitosti uvedené v odstavci 1 a 2 tohoto článku spolu s příslušenstvím (oplocením, venkovními úpravami, vlastní studnou a sklepem) viz příložený znalecký posudek Ing. Nedomy ze dne 12.01.2010 č.2/2010.

Článek III

Kupní cena a její splatnost

Celková kupní cena uvedených nemovitostí činí 2 900 000 Kč (slovy: dva milióny devět set tisíc korun českých).

Prodávající prodává kupujícímu nemovitosti uvedené v článku I. *doplňuji text...spolu s příslušenstvím* (dále jen“nemovitosti“) za dohodnutou kupní cenu a kupující tyto nemovitosti kupuje do svého výlučného vlastnictví.

Možnosti zaplacení kupní ceny.

Varianta I.

Celková kupní cena uvedených nemovitostí činí 2 900 000 Kč (slovy: dva milióny devět set tisíc korun českých). Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu kupní cenu nejpozději 31. ledna 2010 tak, že poukáže uvedenou částku na účet prodávajícího u České spořitelny, pobočka Zlín, č. ú. 12345678/0100.

Považuji za vhodnější uvést takto formulovaný text:

Prodávající požaduje po kupujícím před podpisem kupní smlouvy předložení dokladu o úschově částky 2 900 000 Kč ve prospěch prodávajícího u notáře.

Po provedení vkladu do katastru nemovitostí předloží kterákoliv smluvní strana originál nebo úředně ověřenou kopii této kupní smlouvy s doložkou o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího nemovitostí uvedených v článku I. k nahlédnutí notáři.

Na základě splněných podmínek notář JUDr. Kratochvíl odešle uschované peněžní prostředky na účet prodávajícího u České spořitelny, pobočka Zlín, č. ú. 12345678/0100.

Varianta II.

Celková kupní cena uvedených nemovitostí činí 2 900 000 Kč (slovy: dva milióny devět set tisíc korun českých). Způsob úhrady kupní ceny bude proveden následovně:

- a) Část kupní ve výši 600 000 Kč zaplatí kupující v hotovosti nejpozději v den podpisu smlouvy.
- b) Na úhradu části kupní ceny ve výši 300 000 Kč započítává kupující proti pohledávce prodávajícího ve výši 300 000 Kč svou pohledávku na prodávajícího ve výši 300 000 Kč, jelikož vznikla nezaplacením kupní ceny za osobní automobil Škoda Octavia, dle kupní smlouvy ze dne 25. října 2009 a splatné dne 10. listopadu 2009. Z tohoto důvodu tato pohledávka zaniká.
- c) Zbývající část kupní ceny ve výši 2 000 000 Kč zaplatí kupující prodávajícímu nejpozději do 31. ledna 2010 na účet prodávajícího u České spořitelny, pobočka Zlín, č. ú. 12345678/0100.

Z důvodů vyloučení rizika nezaplacení kupní ceny bych místo plnění dle varianty II odst. c) raději použil toto znění:

Část kupní ceny ve výši 2 mil. Kč bude uložena do notářské úschovy. Částku 2 mil. Kč převede notář na účet prodávajícího do tří dnů po předložení kupní smlouvy kteroukoliv smluvní stranou s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.

Varianta III.

Kupní cena 2 900 000 Kč bude zaplacená kupujícím tak, že první splátka 1 500 000 Kč bude na účet prodávajícího připsána nejpozději v den podpisu smlouvy, druhá splátka 1 400 000 Kč bude doplacená z úvěru kupujícího. Doklady o otevření úvěru u banky ke koupi nemovitosti uvedené v článku I. předmětu koupě ve výši 1 400 000 Kč předloží kupující prodávajícímu nejpozději do patnácti dnů po podpisu této smlouvy.

Článek IV**Faktický stav převáděných nemovitostí**

Stav převáděných nemovitostí je podrobně popsán ve znaleckém posudku Ing. Nedomy ze dne 12.01.2010 č. 2/2010. Prodávající upozorňuje kupujícího výslovně na následující vady převáděných nemovitostí, a to rekonstrukce rodinného domu proběhla v letech 1984-1986, jsou zde původní rozvody vytápění a vodovodní sítě, nutná oprava rozvodů elektrické sítě v rodinném domku.

Za této situace doplňuji o text:

Kupující bere na vědomí, že prodávající neodpovídá za vady, na které výslovně upozornil a dále za vady, jejichž existence vyplývá ze znaleckého posudku znalce Ing. Nedomy ze dne 12. 01. 2010.

Dále prodávající nezodpovídá za vady výslovně v této smlouvě či ve znaleckém posudku neuvedené vyplývající z celkového stavu převáděných nemovitostí a vznikly běžným opotřebením a užíváním nemovitosti.

Článek V**Právní stav převáděných nemovitostí**

Na pozemku označeného jako zahrada číslo 256/1 vedeného na listu vlastnickém LV 1025 u Katastrálního úřadu Zlín, pracoviště Valašské Klobouky bylo zřízeno věcné břemeno, ve prospěch vlastníka sousedního pozemku parc. č. 256/2 v katastrálním území Vysoké Pole, zapsaném na LV č. 1456 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, práva průchodu pro vlastníka tohoto pozemku.

Prodávající prohlašuje, že převáděnou nemovitostí nezatěžují jiná omezení, závazky či právní vady.

Článek VI Nabytí vlastnického práva

Vlastnické právo nabývá kupující vkladem práva do katastru nemovitostí.

Navrhuji využít k doplnění tohoto článku jednu z následujících variant:

Varianta I

Návrh na vklad do katastru nemovitosti z této kupní smlouvy bude podán společně a nerozdílně oběma smluvními stranami až po složení části kupní ceny ve výši 2,9 mil. Kč u notáře JUDr. Kratochvíla.

Varianta II

Návrh na vklad do katastru nemovitosti z této kupní smlouvy bude podán společně a nerozdílně oběma smluvními stranami až po složení části kupní ceny ve výši 2 mil. Kč u notáře JUDr. Kratochvíla.

Varianta III

Návrh na vklad do katastru nemovitosti z této kupní smlouvy bude podán společně a nerozdílně oběma smluvními stranami až po převedení částky 1,4 mil. Kč bankou na účet prodávajícího.

Kupní smlouvu bych doporučil rozšířit o jeden článek, a to odstoupení od smlouvy v tomto znění:

Právo odstoupení od smlouvy

V případě nezaplacení zbytku kupní ceny uvedené v článku třetím a využití varianty II nebo varianty III této kupní smlouvy ujednává se ve smyslu § 48 a § 517 občanského zákoníku právo prodávajícího odstoupit od této kupní smlouvy.

Prodávající zašle písemně kupujícímu výzvu k zaplacení zbytku kupní ceny, tato výzva bude kupujícímu doručena do vlastních rukou a stanoví lhůtu k zaplacení. Pokud nebude zaplaceno, může prodávající písemně ve formě notářského zápisu odstoupit od této kupní smlouvy. Kupující poskytne prodávajícímu potřebnou součinnost při sepisování tohoto notářského zápisu.

Článek VII

Předání a převzetí nemovitosti

Prodávající se zavazuje předat předmětné nemovitosti a kupující se je zavazuje převzít nejpozději do 10 dnů ode dne zaplacení kupní ceny. O převzetí a předání nemovitosti bude sepsán předávací protokol.

Smluvní strany se provedou ve vzájemné součinnosti potřebné úkony souvislosti s přehlášením dodávky elektřiny, vodného, stočného a plynu. Prodávající poskytne nezbytnou součinnost a kupující po povolení vkladu do KN zajistí u dodavatelů energií převody smluv na dodávky vodného a stočného, plynu a elektřiny.

Článek VIII

Závěrečná ustanovení

Prodávající prohlašuje, že obdržel dopis ze dne 10.01.2010 od druhého spoluvlastníka s odmítnutím nabídky předkupního práva. Součástí této smlouvy je uvedená nabídka a odmítnutí předkupního práva.

Účastníci této smlouvy žádají, aby na základě jejich návrhu provedl Katastrální úřad Zlín, pracoviště Valašské Klobouky vklad vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v článku I. této smlouvy ve prospěch kupujícího.

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, což stvrzují svými podpisy.

Tato smlouva je vyhotovena v šesti opisech, čtyři opisy budou předloženy spolu s návrhem o povolení vkladu na zahájení řízení katastrálnímu úřadu, jeden opis si ponechá prodávající a jeden kupující.

Pokud prodávající nesplní závazek podat daňové přiznání pro daň z převodu nemovitosti a nezplatí daň příslušnému finančnímu úřadu a tento vyzve kupujícího k zaplacení daně jako ručitele, zavazuje se prodávající zaplatit kupujícímu smluvní pokutu za porušení zaplacení daně ve výši 90 000 Kč.

Ve Vysokém Poli dne 23. ledna 2010

František Brhel, prodávající (ověřený podpis)

Alois Obadal, kupující(ověřený podpis)

3.3.1 Rozbor článků smlouvy

Při vypracování kupní smlouvy bych doplnil údaje o účastnících smlouvy, konkrétně stav fyzických osob (ženatý, svobodný, rozvedený, ovdovělý) z důvodu možného rizika hlavně kupujícího v budoucnosti.

K čl. I. Předmět koupě

Na tomto místě je vhodné uvést, zda má rodinný dům příslušenství a nejlépe pojmenovat o jaké příslušenství se jedná, aby později nedocházelo k rozporům. Zde spatřuji opět riziko kupujícího. Doporučuji pro snížení jeho rizika zde uvést znalecký posudek.

K čl. II. Kupní cena a její splatnost

Ke snížení rizika kupujícího doporučuji rozepsat jaká je kupní cena rodinného domu, stavební parcely a další stavební parcely, zahrady a lesních pozemků zvlášť. Rozšířil bych pro snížení rizika nezaplacení kupní ceny jednotlivé varianty o další text.

U varianty I prodávající nese velké riziko od 23. ledna do 31. ledna 2010, že kupní cena nebude zaplacená v termínu a katastrální úřad přijme návrh kupujícího na vklad do katastru nemovitostí podaný hned 23. ledna 2010 a zapíše vlastnické právo ve prospěch kupujícího. Kupující si uvědomí, že už je vlastníkem předmětu koupě a nezplatí ani korunu prodávajícímu.

Pro zmenšení rizika nezaplacení kupní ceny bych doporučil prodávajícímu kupní smlouvu uzavřít až po 31. lednu 2010 a požadoval bych po kupujícím uložit celou částku 2,9 mil. Kč na vázaný účet u banky, která po předložení kupní smlouvy, kteroukoliv smluvní stranou s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí, uvolnila částku 2,9 mil. Kč do tří dnů složené peněžní prostředky ve prospěch, na účet prodávajícího.

II. varianta je pro prodávajícího méně riziková a pro kupujícího přijatelná a může být kompromisem pro obě smluvní strany. Zaplacení 1/3 kupní ceny před podpisem kupní smlouvy ukazuje na částečné finanční zajištění prodávajícího. Zbývající 2/3 dohodnuté kupní ceny nemusí být prodávajícímu nikdy vyplaceny. Pro snížení rizika prodávajícího a rovněž z důvodu serióznosti kupujícího doporučuji prodávajícímu kupní smlouvu uzavřít až po 31. lednu 2010 nebo v závěrečných ujednáních doplnit o formulaci o podání návrhu na vklad do KN společně a nerozdílně až po složení části kupní ceny ve výši 2 mil. Kč u notáře.

Bod b) této varianty doplňuji o riziko pro obě smluvní strany, tj. zaplacení částky 600 000 Kč (slovy: Šest set tisíc korun českých) v hotovosti. Dle zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti nelze částku vyšší než 15 000 EUR přijmout ani platit v hotovosti v jeden den na území ČR a toto platí jak pro fyzické tak i právnické osoby. Platba vyšší než 15 000 EUR musí být provedena bezhotovostně. Za porušení tohoto omezení fyzická osoba se tímto dopouští přestupku, sazba pokuty do výše 500 000 Kč a právnická osoba se dopouští deliktu, pokuta je stanovena do výše až 5 mil. Kč. Návrh na vklad do katastru nemovitosti z této kupní smlouvy bude podán společně a nerozdílně oběma smluvními stranami až po složení části kupní ceny ve výši 2 mil. Kč u notáře.

K čl. III. Faktický stav převáděných nemovitostí

Doplnil bych předmětnou smlouvu o upozornění na vady, které jsou oběma stranám známe tak, aby se prodávající mohl bránit proti možným pozdějším reklamacím nebo požadavkům na snížení celkové kupní ceny ze strany kupujícího.

K čl. V. Nabytí vlastnického práva

V případě varianty I přenáší prodávající riziko nezaplacení kupní ceny na kupujícího tak, že celá kupní cena bude složena do notářské úschovy před návrhem na vklad do KN.

V případě varianty II je riziko nezaplacení kupní ceny rovnoměrně rozděleno na kupujícího i prodávajícího a ani pro jednu smluvní stranu není výhodné, aby tato kupní smlouva nebyla dokončena. Část kupní ceny ve výši 2 mil. Kč bude složena do notářské úschovy před návrhem na vklad do KN. Tato skutečnost kryje opět riziko prodávajícího vůči kupujícímu pro případ nezaplacení části kupní ceny.

V případě varianty III je riziko nezaplacení kupní ceny rovnoměrně rozděleno na kupujícího i prodávajícího a ani pro jednu smluvní stranu není výhodné, aby tato kupní smlouva nebyla uzavřena. U všech tří variant je riziko na straně kupujícího, že zaplatí a nebude mít peníze ani nemovitost zajištěno třetí osobou.

K čl. VI. Předání a převzetí nemovitostí

V tomto článku se o předání a převzetí nemovitosti hovoří velmi stroze. Doporučoval bych rozšíření konkretizovat a blíže popsat o údaje kontrolních měřidel energií.

K čl. VII. Závěrečná ustanovení

Pro snížení rizika kupujícího doplnit ve smlouvě ustanovení o tom, že prodávající nabídl svůj spoluvlastnický podíl ke koupi společníkovi a jak to provedl. Proávající předloží písemný důkaz o nevyužití předkupního práva. Z důvodů posílení rizika kupujícího nezaplacení daně z převodu nemovitostí prodávajícím, uvést do smlouvy sankci za nedodržení povinností prodávajícího.

3.4 Činnost realitních kanceláří v souvislosti s převodem nemovitostí

Realitní kanceláře (RK) v procesu převodu nemovitostí plní funkci zprostředkovatele. Zabývají se vyhledáváním vhodných nemovitostí k prodeji. Současně spolupracují nejen s prodávajícím, ale hledají i vhodné zájemce o koupi nabízených nemovitostí. RK plní důležitou úlohu pro rozhybání trhu s nemovitostmi, tj. s byty, rodinnými domy, pozemky, nebytovými prostory apod. Některé realitní kanceláře jsou členy Asociace realitních kanceláří ČR, mají vyškolený tým makléřů a odvádějí profesionální práci pro klienta. Dobré realitní kanceláře spolupracují s advokátními kancelářemi a notáři hlavně v oblasti sepsání smluv o budoucích kupních smlouvách, kupních smlouvách aj. Vyskytují se RK, které mají své odborníky a zajišťují veškerý servis pro klienta od nalezení vhodné nemovitosti až po její prodej. Za svou činnost získávají provizi, která se v ČR pohybuje v rozmezí od 3 do 6 procent. Tato provize pak snižuje cenu nemovitosti. Pro větší serióznost RK by pomohl zákon o realitních kancelářích. Nastavení pravidel pro realitní makléře, hlavně jejich vzdělávání v oblasti realit a změna živnosti volné na živnost koncesovanou by zlepšila důvěryhodnost realitních kanceláří. Ke zvýšení důvěry v RK přispěje povinné pojištění rizik realitní kanceláře v souvislosti s provozovanou činností.

3.4.1 Smlouva o smlouvě budoucí

Smlouvy uzavírané na budoucí byty, jejichž výstavba ještě nebyla zahájena prostřednictvím realitních kanceláří, stavebních společností, patří mezi zprostředkovatelské smlouvy. Stavebník, RK rezervuje právo na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a následně za to inkasuje nevratnou zálohu.

Tento druh smlouvy slouží k tomu, aby si budoucí prodávající zajistil např. finanční prostředky k výstavbě a přenáší tím rizika na budoucího kupujícího. Mnohdy jsou takové smlouvy nazývány různě, např. dohoda o rezervaci. Tyto druhy smluv jsou velmi

nevýhodné pro budoucí kupující, neboť předmětem koupě je neexistující věc v právním slova smyslu. Dále hrozí platba sjednaných měsíčních splátek, které slouží budoucímu prodávajícímu. V případě finančních potíží, např. exekuce RK, konkurz se budoucí kupující nestane vlastníkem. Může jen uplatnit své pohledávky v rámci konkurzního řízení. Výsledkem bude, že o své peníze přijde, neboť pohledávky nebudou uspokojeny úplně. Z tohoto důvodu smlouva o smlouvě budoucí, dohoda o rezervaci apod. je jednostranně výhodná hlavně pro budoucího prodávajícího.

Občanský zákoník v § 50a připouští uzavření písemného závazku, že bude uzavřena do dohodnuté doby smlouva a odkazuje se na dohodu o podstatných náležitostech. Rizika neplnění závazků ze smlouvy je nejlépe ošetřit na počátku a popsat podstatné náležitosti k posílení právní jistoty. K sepsání smlouvy budoucí o smlouvě kupní doporučuji využít služeb advokáta, protože je v zájmu budoucího kupujícího, aby o své peníze nepřišel.

3.4.2 Výhody a nevýhody účastníků smluvního vztahu

Jak rozezná prodávající či kupující rozdíl v kvalitě poskytovaných služeb? Rizik, kterých přináší prodej nebo nákup prostřednictvím realitní kanceláře, se vyskytuje velké množství. Níže popsaná rizika jsou zároveň upozorněním a návrhy, jak těmto rizikům předcházet.

Rizika výběru realitní kanceláře a na co si dát pozor:

- mála realitní kancelář bez zkušeností na trhu,
- výše provize 3 až 6 procent z kupní ceny, uzavření exkluzivní smlouvy,
- zprostředkování prodeje a zisk provize,
- internetové realitní kanceláře a jejich sliby o souhlasu s popisem nemovitosti,
- realitní kanceláře si za své služby nechají zaplatit, i když se nemovitost neprodá,
- exekuční dražba jejich neprůhlednost, exekutor nemá povinnost dražbu zveřejnit,
- neseriózní makléři, jejich drobné služby bez smlouvy i servisu,
- realitní kancelář není členem ARK ČR,
- neexistence legislativy, která by upravovala realitní podnikání,
- realitní makléř není živností koncesovanou, ale živností volnou,
- ve srovnání se západní Evropou je výše provize v ČR stejná, ale služby nízké,

- klamavá reklama o provizi, na výši kupní ceny doplatí prodávající, kupující i oba,
- zprostředkovatelské smlouvy, naléhání makléřů k rychlému podpisu smlouvy,
- sepisování kupní smlouvy realitní kanceláří, neumožnění konzultace s právníkem,
- doklad o právu nabízet předmětnou nemovitost,
- nemovitost se neprodá a prodávající platí plnou provizi,
- zaplacení kupní ceny před podáním návrhu na vklad do KN,
- zaplacení kupní ceny po zápisu vkladu vlastnického práva do KN,
- možnosti finančních problémů realitní kanceláře,
- kupní cena předána do úschovy realitní kanceláři.

Při využití developerských projektů si kupující smluvně jistí rizika ztráty vložených finančních prostředků, pozdní dodávky a špatné kvality nebo kombinací těchto rizik.

Návrhy na snížení rizik

Riziko ztráty finančních prostředků konkurzem, zánikem developerské firmy během výstavby, před kolaudací a předáním bytu kupujícím lze eliminovat ochranou nabývacího titulu:

- uzavřením smlouvy o výstavbě, pak je kupující vlastníkem od počátku stavby a jednotka není součástí konkurzní podstaty,
- převod vlastnictví developera ihned po zápisu rozestavěné stavby do KN na kupujícího (možné po ukončení hrubé stavby),
- platba na vinkulovaný účet v bance, která developera financuje, tento způsob je dražší ovšem vyvážený zvýšenou bezpečností.

Riziko pozdní dodávky lze snížit stanovením smluvní pokuty za nedodržení podmínek smlouvy nebo dohodou o vrácení části vložených peněz zpět.

Riziko špatné kvality snížíme tím, že si smluvně vyhradíme právo kontroly během stavby, kontroly dokumentace a skutečného provedení stavby. Ke kontrole a převímce např. bytu si smluvně dohodneme odborníka.

3.5 Rizika a návrhy k odstranění rizik prodávajícího i kupujícího

V následujícím přehledu rizik a návrhů prodávajícího a kupujícího chci poukázat na problémy, které mohou účastníci kupních smluv očekávat v souvislosti s převodem nemovitostí. Uvádím zde dlouhý výčet rizik při převodu nemovitostí a upozorňuji na možný způsob řešení k jejich odstranění. Smyslem tohoto přehledu bylo vytvoření jednoduchého návodu, čeho se má kupující nebo prodávající vyvarovat.

Rizika při převodu nemovitostí	Návrhy k odstranění rizik
Absolutní neplatnost	Dodržet přesné označení PO, FO, jejich identifikaci dle IČ či RČ
Relativní neplatnost	Předložit spoluvlastníkem písemnou nabídku předkupního práva s uvedením ceny, neprodat svůj podíl za cenu nižší než byla v nabídce ke koupi spoluvlastníkovi
Za obec jedná ve smlouvě jiná osoba než starosta	Neuzavírat smlouvu s jinou osobou, jedine se starostou
K převodu nemovitostí chybí vyjádření zastupitelstva	Nutnost předložení listiny o schválení prodeje nemovitostí zastupitelstvem obce
Insolvenční řízení na dlužníka, úpadek a řešení úpadku, předlužení PO nebo OSVČ	Zjistit osobu oprávněnou nakládat s majetkem dlužníka (insolvenční správce)
Uvedení nesprávných údajů FO, jména, příjmení bez diakritiky; nesprávné údaje PO, tj. sídlo společnosti, IČ, název	Důslednost při sepisování smluv
Koupe nemovitosti od nevlastníka	Ověřit na KN, zda je prodávající vlastník hlubším zkoumáním v evidenci nemovitostí, pozemkových knihách; prověřit původ pozemku, budovy advokátní kanceláří
Neznalost územního plánu obce	Prověřit před koupí, prodejem nemovitostí schválený územní plán obce

Nezaplacení kupní ceny, prodávající nedostane zaplacen a není ani vlastníkem	Již při uzavírání kupní smlouvy pamatovat na co možná nejjasnější podmínky placení kupní ceny
Kupující zaplatí předem, ale KN mu nezapíše vlastnické právo	Využít služeb třetí osoby (např. advokát) k úschově peněz, do smlouvy uvést možnosti kupujícího odstoupit od smlouvy
Kupující uzavře tzv. třífázovou smlouvu; dohodu o rezervaci, smlouvu o budoucí kupní smlouvě a kupní smlouvu (hojně využívání realitními kanceláři)	Nepodepisovat smlouvy samostatně, tzn. každou v jiný den; pak kupujícímu hrozí, že zaplatí rezervační poplatek a v případě odstoupení od smlouvy mu rezervační poplatek nebude vrácen zpět
Prodej jedné nemovitosti dvěma vlastníků, tzv. vícenásobný prodej nebo-li jeden dům prodán dvakrát, např. během jednoho dne	Vyzvat prodávajícího a trvat na podání žádosti na vklad do KN společně, nejlépe ve stejný den jako podepsání kupní smlouvy, neplatit před podpisem kupní smlouvy, rozložit platby do splátek
Duplicitní zápis v KN	Ověřit aktuální údaje před podpisem kupní smlouvy v KN, vzniká ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu (záznamem), následuje řešení jen samotnými vlastníky
Riziko koupě nemovitosti, na kterou byla uvalena exekuce, která není dosud zapsána v KN, lhůta k zaslání katastrálnímu úřadu 30 dní	Provéřit na katastrálním úřadu, hrozí zápis plomby, nekupovat, nechat prověřit u soudu, zda neexistuje soudcovské zástavní právo k prodávané nemovitosti
Koupě spoluvlastnického podílu a následné opomenutí předkupního práva	Předložit kupujícímu písemný důkaz nabídky ke koupi osobě oprávněné
Prodej, koupě vlastnictví z SJM	Veškeré právní úkony musí být potvrzeny oběma manžely
Převod nemovitostí mezi PO, nebo PO a FO, neplatnost nabývacího titulu	Nutnost uzavření kupní smlouvy podle ObčZ

Nezaplacení daně z převodu nemovitostí prodávajícím	Kupující dohodne nižší kupní cenu, rozdělit kupní cenu na splátky a 3 % z kupní ceny zaplatit až po prokázání zaplacení daně nebo ve vedlejších ujednáních stanovit, aby např. 5% z kupní ceny prodávající převedl zpět kupujícímu
Pojistná událost, požár, působení přírodních vlivů, povodeň	Dohodnout smluvně podmínky ukončení pojištění nemovitosti prodávajícím nebo pojistit nemovitost po podpisu kupní smlouvy kupujícími
Nízká míra právní jistoty, může být předložena i stará listina, která zápisy vlastnictví v KN zpochybňuje	Řeší návrh nového občanského zákoníku, prověření nabývacích titulů, zápisů v pozemkových knihách včetně zápisu v katastrálním operátu, tzv. právní audit
Nesoulad údajů v KN se skutečným stavem	Nekupovat nemovitosti při nesouladu evidenčního a skutečného stavu, vyžadovat nápravu po prodávajícím; nejsou dodány vlastníkem listiny k vyznačení změny zápisu do KN, např. zástavní právo půjčky
Nezapsaná listina v KN, zápis do KN dříve vzniklého práva	Zatím nelze úplně vyloučit, stanovení lhůty k zápisu do KN, aby nebylo možné zapsat záznamem i několik let starou listinu
Stavba není součástí pozemku	Nekupovat stavbu, kdy vlastníkem pozemku pod stavbou a okolí stavby je jiná osoba, případně se dohodnout s vlastníkem pozemku nejraději koupi nebo aspoň nájmu
Osoby (až 3%), které nelze identifikovat pro nedostatek údajů a evidované v KN	Využít databázi evidence obyvatelstva a neuvedené údaje doplnit do databáze KN s využitím všech možností, např. veřejný ochránce práv.

KN kupní smlouvu nepřijme, úraz, nemoc, smrt prodávajícího, kupující již zaplatil	Kupující platit ve splátkách, stanovit možnost odstoupení od smlouvy kupujícím z důvodů nesoučinnosti prodávajícího, do smlouvy stanovit povinnost pro dědice sepsat prohlášení o neplatnosti smlouvy od počátku, případně sepsání nové smlouvy s dědicem
Prodávající peníze přijme, KN smlouvu vrátí k doplnění nebo vypracování nové smlouvy, prodávajícího už to nezajímá	Důslednost, pozornost při sepisování smlouvy, kupující neplatí předem celou částku, stanoví si podmínku placení prostřednictvím třetí osoby (advokát, notář)
Prodávající chce prodat, má povinnost převést nemovitost na kupujícího; kupující věří prodávajícímu a přenechá žádost o vklad do KN na prodávajícím	Takovou chybu by ve svém zájmu kupující neměl udělat, zájem prodávajícího je prodat, dostat zaplacené a ostatní bere jako vedlejší věc
Dlouhý interval mezi podpisem kupní smlouvy a vkladem do KN	Návrh na vklad do KN podat co nejdříve, dohodnout odklad platby, neplatit již při podpisu smlouvy, ale raději použít advokátní úschovu peněz
Realitní kancelář (RK) neručí za zaplacení kupní ceny prodávajícímu	Nespoléhat jen na realitní kancelář, většinou není pojištěna proti úpadku; opět raději použít advokátní úschovu peněz
RK je zprostředkovatelem, její zájem je prodat a získat provizi, faktické vady, jiná smlouva např. s nájemníkem	Použít advokátní úschovu peněz, zjistit údaje o aktuálním stavu v KN, zda je vlastníkem; sjednat ve zprostředkovatelské smlouvě zjištění faktických a právních vad
Zatajení věcného břemene(VB), zástavy	Požadovat prohlášení prodávajícího zda existují VB, zástavní práva apod.

Obavy kupujícího, že zaplatí a nestane se vlastníkem, KN nezapíše vlastnické právo	Neplatit prodávajícímu před podpisem kupní smlouvy, po podpisu smlouvy nebo i po podání návrhu na vklad; Nepřístupovat na odkládací podmínku, posune se jen doba rozhodnutí o vkladu do KN; složení kupní ceny do notářské, advokátní či jiné úschovy
Obavy prodávajícího, že nebude vlastníkem ani nedostane zaplacení	Kupující nezaplatí před podpisem smlouvy, před podáním návrhu na vklad; uvedením odkládací podmínky, že kupní smlouva bude účinná až po zaplacení kupní ceny; sjednání smluvní pokuty dle §§ 544 a 545 ObčZ; odstoupení od smlouvy
Rizika obou účastníků	Jistota pro oba účastníky smlouvy: zřízení dokumentárního akreditivu; úschova peněz do úschovy bance, do notářské úschovy; to vše plní kupující, pak snaha prodávajícího o součinnost při zápisu do KN

3.6 Statistické přehledy k řízení v KN o nemovitostech

Pro ucelený přehled, jak často se uzavírají kupní smlouvy, směnné smlouvy, vede v katastru nemovitostí katastrální řízení, jsem využil údajů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního za období let 2006 až 2009. Statistické údaje vypovídají o převáděných nemovitostech v ČR za jednotlivé kraje a potvrzují pokles transakcí při převodu nemovitostí ve všech krajích ČR v průměru o 10 procent. Uvedená tabulka zachycuje údaje o řízeních provedených vkladem, tj. **smluv** o převodu vlastnictví k nemovitosti či bytu a nebytového prostoru, včetně rozestavěného, smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s věcnými účinky, zástavním či podzástavním právu k nemovitosti, o zřízení věcného břemene, dále **dohod** o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů a **prohlášení** vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě,

vlastníků všech jednotek v domě o zrušení vymezení těchto jednotek, změně vlastnictví bytů a nebytových prostor na vlastnictví budovy, prohlášení společníka o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti.

Kraj	2006	2007	2008	2009
Praha	63.938	73.092	76.661	70.875
Středočeský	89.475	103.467	111.117	95.666
Jihočeský	45.606	47.587	55.114	51.703
Plzeňský	40.408	43.559	47.944	42.803
Karlovarský	20.998	23.005	23.739	20.840
Liberecký	27.589	29.784	31.567	28.802
Ústecký	45.681	48.153	53.439	48.131
Pardubický	30.377	34.019	38.970	36.409
Královéhradecký	32.226	36.610	41.388	35.743
Jihomoravský	69.882	77.469	89.269	83.048
Vysočina	31.132	35.487	40.517	35.985
Zlínský	34.035	37.912	46.503	41.108
Moravskoslezský	64.080	64.971	74.892	64.716
Olomoucký	40.288	40.484	47.244	41.133
ČR celkem	635.715	695.599	778.364	696.962

Tab. 1. Statistika zápisů do KN uskutečněných vkladem v letech 2006 až 2009⁵⁹

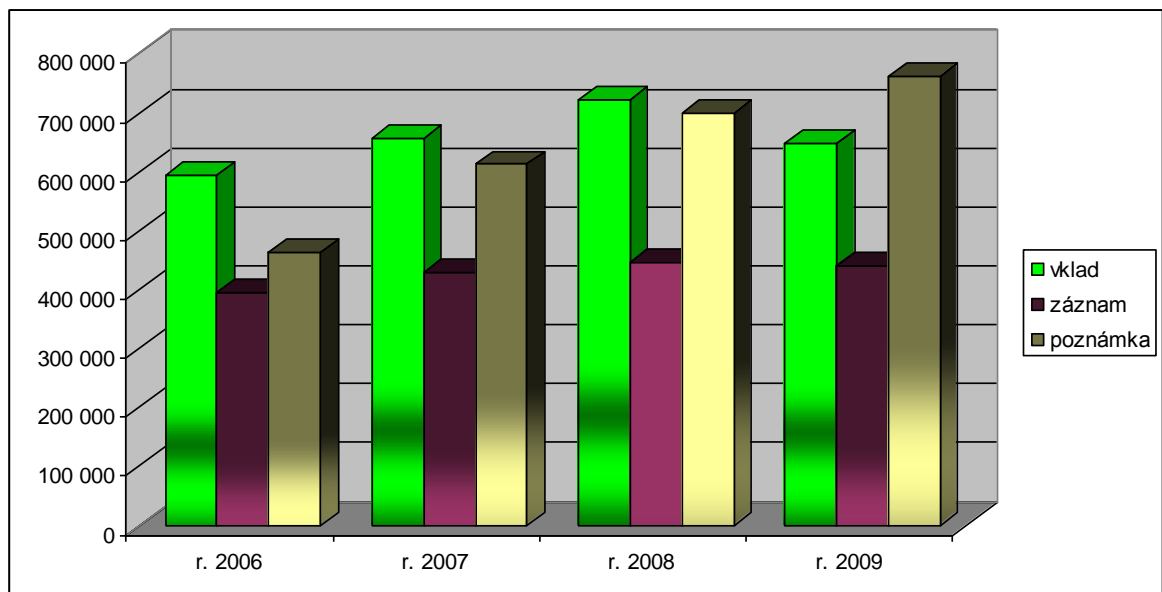
⁵⁹ <http://www.cuzk.cz/>

V následujícím grafu chci objasnit jak ovlivnily vklady, záznamy a poznámky vývoj zápisů do katastru nemovitostí. Trh nemovitostí ovlivnila klesající výkonnost naší ekonomiky. Zápisy vkladem se týkají většinou smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem, dohod o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě.

Vývoj zápisů vkladem kopíruje finanční situaci obyvatelstva a jeho obavy ze ztráty zaměstnání z důvodu např. nesplácení hypotéky.

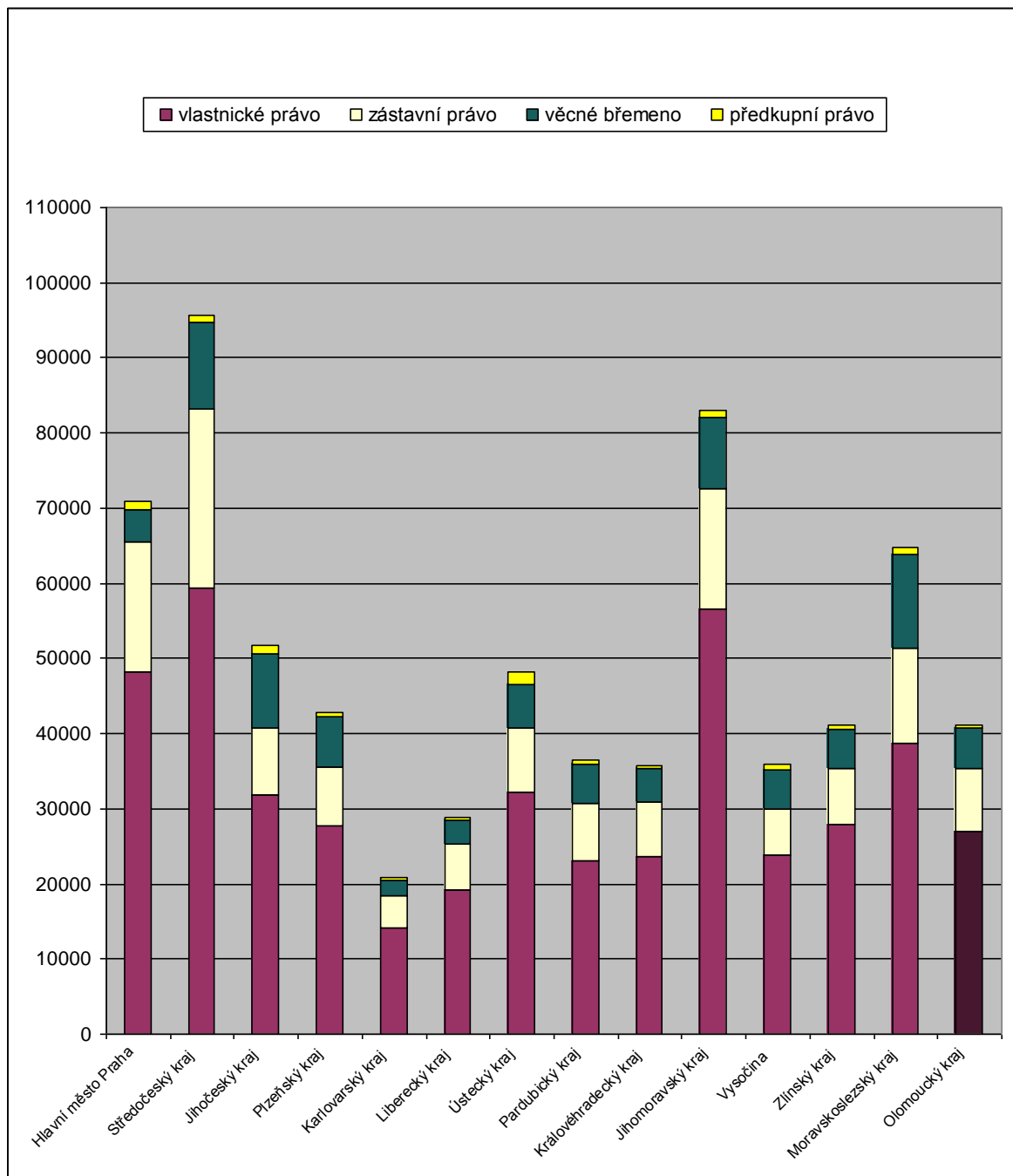
Záznamem je úkon katastrálního úřadu, který se provádí z úřední povinnosti na základě dodání listiny vlastníkem, např. souhlasných prohlášení, potvrzení o zániku práva v KN.

Mezi změny zapisované poznámkou patří výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, konkurs na majetek vlastníka nemovitosti, vyvlastňovací řízení a určovací žaloba. Zápisy poznámkou ukazují na rostoucí problémy firem, vlastníků nemovitostí a mohou také znamenat zrychlení práce soudů.



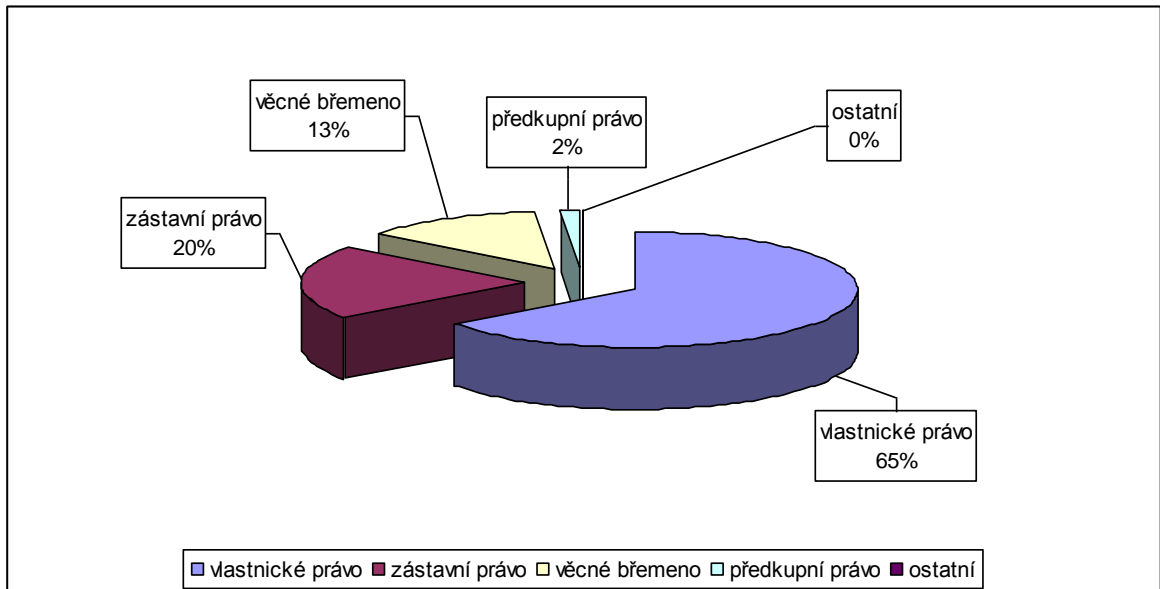
Graf 1. Vývoj zápisů do katastru nemovitostí vkladem, záznamem a poznámkou v ČR

Na grafu č. 2 chci poukázat na význam Prahy, Středočeského kraje, Jihomoravského kraje a Moravskoslezského kraje. Jsou zde zaznamenány rozdíly mezi těmito kraji a ostatními kraji v ČR, hlavně co se týká vlastnického a zástavního práva. Tento údaj ovlivňuje nejen počet obyvatel v uvedených oblastech, ale také větší ochota lidí ke stěhování. Důsledkem toho je větší zájem obyvatel o koupi a prodej nemovitostí z důvodu vyšších výdělků.



Graf 2. Počty řízení ukončených vkladem, záznamem a poznámkou do KN dle krajů

Nejčastěji zapisovanými právy, která vznikají z kupních smluv a také jiných smluv týkajících se nemovitosti, jsou ze dvou třetin vlastnická práva, následují zástavní práva (20%), věcná břemena (13%) a předkupní práva (2%), která jsou využívána nejméně.



Graf 3. Druhy vkládaných práv do katastru nemovitosti⁶⁰

⁶⁰ <http://www.cuzk.cz/>

ZÁVĚR

V mé diplomové jsem se zaměřil na souvislosti, které vznikají při převodu nemovitostí na nového majitele. Vždy se jedná o velmi rizikovou operaci, která je náročná ke smluvním stranám a vyžaduje mnoho znalostí z oblasti práva, financí, daní. Zákon nezakazuje možnost napsat si jakoukoliv smlouvu sám bez odborné pomoci. Smlouvy si píší lidé sami hlavně z ekonomických důvodů a využívají k tomu vzorů smluv, které získávají zdarma z dostupných odborných knih nebo využívají internetových nabídek.

Pro rozbor kupních smluv z hlediska rizik prodávajícího a kupujícího, které jsem si obstaral v kopiích ke studijním účelům, jsem došel k následujícím závěrům. Není jednoduché vypracovat kupní smlouvu, která by byla ideální. Smlouvy vypracovávají advokáti, notáři, realitní kanceláře i soukromé osoby. Každý malý nedostatek může mít za následek neplatnost smlouvy, ať se jedná o neplatnost absolutní nebo relativní.

Absolutní neplatnost smlouvy je obrovským nebezpečím pro kupujícího, neboť taková kupní smlouva znamená, že celý smluvní vztah je od počátku neplatný. Jedná se o případy, kdy za právnickou osobu vystupuje osoba, která nemá oprávnění jednat za společnost, např. jednatel jedná sám, prokurista, který ze své funkce může jednat za právnickou osobu s výjimkou zcizování nemovitostí. Vždy je nutná přesná identifikace smluvních stran, tj. fyzických i právnických osob. Než se kupující stane vlastníkem nemovitosti musí být splněny dvě podmínky, tj. platná písemná kupní smlouva a rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Až potom se kupující stává právoplatným vlastníkem.

Uzavřením smlouvy, kdy oprávněnému nebyla předložena nabídka ke koupi, aniž byl prodávající povinen tuto nabídku učinit, vzniká relativní neplatnost smlouvy.

Největším rizikem při uzavírání kupních smluv je nezaplacení kupní ceny. Nelze spolehlivě poměrově ani procentuálně vyčíslit, jak velké riziko nese prodávající nebo kupující. Dle mého názoru při prodeji nemovitosti nese větší riziko nezaplacení kupní ceny prodávající. Na straně kupujícího je rizik více. Jedná se o koupi od nevlastníka, nemovitosti nejasného původu, skryté vady, zástavní právo soudu, vícenásobný prodej, duplicitní zápis v KN. Rizika prodávajícího i kupujícího nelze úplně vyloučit, ale vypracování dobré smlouvy bych přenechal odborníkům i za cenu vyšších nákladů. I zde platí, že se nevyplatí na dobře zpracované smlouvě šetřit a využít služeb např. advokátní kanceláře.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní literatura:

- [1] BAKEŠ, M. a kol. Finanční právo. C. H. Beck, 3. aktual. vyd., Praha, 2003, ISBN 80-7179-667-0
- [2] CHODĚRA, O. Občanským právem krok za krokem. Grada Publishing, Praha, 1997, ISBN 80-7169-556-4
- [3] JANKŮ, M., Nemovitosti, koupě, prodej a další právní vztahy. Computer Press, Praha, 2007, ISBN 978-80-251-1499-5
- [4] KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha, Grada Publishing, 2009, str. 97-100, ISBN 978-80-247-3200-8
- [5] PLECITÝ, V., HLAVSA, P., KOCOUREK, J. Civilní kodexy. Praha, 1. vyd., Eurounion, 2001, ISBN 80-85858-98-3
- [6] PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. Základy občanského práva. Aleš Čeňek, Plzeň, 2004, ISBN 80-86473-68-6
- [7] RONOVSKÁ, K., JEŘÁBKOVÁ, L., MELZER, F. Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt. ERA, 3. vyd., Brno, 2005, ISBN 80-7366-024-5
- [8] SELUCKÁ, M., PETROVÁ, R. Vlastnictví bytu. Computer Press, Brno, 2006, ISBN 80-251-1115-6
- [9] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 1.sv., 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, ISBN 978-80-7357-468-0
- [10] ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. Občanské právo hmotné. Praha, 2.sv., 5. vyd., Wolters Kluwer ČR, 2009, ISBN 978-80-7357-473-4

Internetové zdroje:

- [11] *Poskytování údajů o transakcích.* [online]. [cit. 2010-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10671&AKCE=DOC:10-STATISTIKY>>

Právní předpisy:

- [12] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [13] Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (zákon o zápisech k nemovitostem),
- [15] Vyhláška č. 26/2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)
- [16] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [18] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [19] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- [20] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- [21] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník
ZVB	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
SJM	Společné jmění manželů
Rc	Rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek
OSŘ	Zákon č. 99/1993 Sb., Občanský soudní řád
KN	Katastr nemovitostí České republiky
ZDDPN	Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí
OR	Obchodní rejstřík
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná, fyzická osoba-podnikatel
PO	Právnícká osoba
FO	Fyzická osoba
BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
ARK ČR	Asociace realitních kanceláří České republiky