

VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM
A PROBLÉMY S TÍM SPOJENÉ

Autor práce: Andrea Jindrová
Studijní obor: Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě
Forma studia: prezenční
Vedoucí práce: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.
Katedra: Katedra právních oborů a bezpečnostních studií

2011

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně s využitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií, o. p. s. v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění.

.....

Děkuji vedoucímu bakalářské práce JUDr. Bohuslavovi Petrovi, Ph.D. za cenné rady, připomínky a odborný dohled.

Abstrakt

JINDROVÁ, A. *Nabývání vlastnického práva k nemovitostem a problémy s tím spojené: bakalářská práce*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2011. 62 s. Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

Klíčová slova: nemovitosti, vlastnické právo, věcná práva k věci cizí, nabývání, pozbytí, katastr nemovitosti, vklady, převod nemovitosti, kupní smlouva, směnná smlouva, darovací smlouva, neplatné převody vlastnictví

Bakalářská práce se zabývá možnými způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem, a i když mají všechny shodný cíl, existují podstatné rozdíly v jejich právní povaze. V této práci jsou objasňovány jednotlivé typy nabývání či pozbytí vlastnického práva k nemovitostem včetně konkrétních práv a povinností z nich vyplývajících. Občanský zákoník rozlišuje různé právní způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem. V České republice lze nabýt vlastnické právo k nemovitostem originárním či derivativním způsobem, pozbytí vlastnického práva lze buď z vůle vlastníka či proti jeho vůli. Práce se věnuje především nabývání vlastnictví k nemovitosti na základě kupní smlouvy, směnné smlouvy nebo darovací smlouvy.

Bakalářská práce vychází ze zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Cílem práce je vyložení a vysvětlení stávající platné právní úpravy a praktický přínos v podobě zhotovení písemností.

Abstract

JINDROVÁ, A. *Acquisition of ownership right to real estate properties and to it associated problems: bachelor thesis*. České Budějovice: The College of European and Regional Studies, o. p. s., 2011. 62 p. Thesis Supervisor: JUDr. Bohuslav Petr, Ph.D.

Keywords: real estates, property right, rights in rem to a property of another (easement), acquisition, disposal, real estate cadastre, deposits, transfer of real estate, purchase agreement, exchange agreement, deed of gift, void transfers of property

This thesis deals with possible ways of acquiring ownership of real estate property and even though all have the same goal, there are substantial differences in their legal nature. This work clarified different types of acquisition or disposal of the real estate property right including the concrete rights and obligations resulting from them. The Civil Code recognizes a variety of legal ways to acquire ownership of the real estate property. In the Czech Republic is possible to acquire title to real estates in original or derivative manner, loss of property right can be either under the will of the owner or against his will. The work is primarily devoted to acquiring ownership of the real estate property under a purchase contract, exchange contract or a deed of gift.

Bachelor thesis is based on Law No. 40/1964 Coll. Civil Code, as amended. The goal of this thesis is demonstration and explanation of current valid legislation and the practical benefit in the form of draw up documents.

Obsah

| | |
|--|----|
| Úvod..... | 8 |
| 1 Cíl a metodika bakalářské práce | 10 |
| 2 Základní pojmy | 11 |
| 2.1 Nemovitost | 11 |
| 2.1.1 Pozemek a parcela | 11 |
| 2.1.2 Stavba a budova..... | 11 |
| 2.1.3 Byt a nebytový prostor..... | 12 |
| 2.2 Vlastnictví | 12 |
| 2.2.1 Vlastnické právo | 12 |
| 2.2.2 Ochrana vlastnického práva | 13 |
| 2.2.3 Nabývání vlastnického práva | 13 |
| 2.2.4 Pozbytí vlastnického práva | 13 |
| 2.2.5 Spoluvlastnictví | 14 |
| 2.2.5.1 Podílové spoluvlastnictví | 14 |
| 2.2.5.2 Společné jmění manželů | 14 |
| 2.3 Věcná práva k věci cizí | 15 |
| 2.3.1 Věcná břemena | 15 |
| 2.3.2 Právo zástavní..... | 16 |
| 3 Katastr nemovitostí České republiky | 18 |
| 3.1 Správa katastru | 18 |
| 3.2 Předmět katastru | 19 |
| 3.3 Nemovitosti nevedené v katastru..... | 20 |
| 3.4 Obsah katastru nemovitostí | 21 |
| 3.5 Oprava chyb v katastrálním operátu | 21 |
| 3.6 Zápis do katastru nemovitostí..... | 22 |
| 3.6.1 Vklad..... | 22 |
| 3.6.2 Záznam..... | 24 |
| 3.6.3 Poznámka | 25 |
| 3.7 Katastrální řízení..... | 26 |
| 3.7.1 Účastníci řízení | 26 |
| 3.7.2 Řízení o povolení vkladu do katastru | 27 |
| 3.7.3 Návrh na vklad do katastru nemovitostí | 27 |
| 3.7.4 Příloha k návrhu na vklad | 28 |
| 3.7.5 Správní poplatek | 29 |
| 3.8 Poskytování údajů z katastru veřejnosti..... | 29 |
| 3.9 Žaloba na určení vlastnického práva | 29 |
| 3.9.1 Žaloba vlastníka nemovitosti nezapsaného v katastru nemovitostí..... | 30 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.9.2 | Odstoupení od smlouvy od převodu nemovitosti..... | 30 |
| 4 | Převod vlastnického práva k nemovitosti..... | 31 |
| 4.1 | Účastníci převodu nemovitostí..... | 31 |
| 4.2 | Smlouvy o převodu nemovitostí..... | 31 |
| 4.2.1 | Kupní smlouva | 32 |
| 4.2.2 | Směnná smlouva..... | 34 |
| 4.2.3 | Darovací smlouva | 35 |
| 4.3 | Náležitosti kupní, směnné a darovací smlouvy | 36 |
| 4.4 | Smlouva o smlouvě budoucí | 38 |
| 4.5 | Daň z převodu nemovitosti | 39 |
| 5 | Problematika se smluvním převodem k nemovitosti | 41 |
| 5.1 | Neplatné převody vlastnictví..... | 42 |
| 5.2 | Lze odstoupení od smlouvy sankciovat smluvní pokutou?..... | 44 |
| 5.3 | Princip vkladu věcných práv a k podmínkám přerušení vkladového řízení | 44 |
| 5.4 | Obtíže vyplývající ze současné právní úpravy | 45 |
| 5.4.1 | Vymezení nemovité stavby jako zdroj právní nejistoty..... | 46 |
| 5.5 | Návrh nového občanského zákoníku | 46 |
| 5.5.1 | Zavedení zásady, podle níž stavba je součástí pozemku a s tím související zavedení práva stavby | 47 |
| 5.5.2 | Právo stavby | 48 |
| 5.5.3 | Změna způsobu smluvního nabývání vlastnického práva | 48 |
| | Závěr | 49 |
| | Seznam použitých zdrojů | 51 |
| | Seznam grafů | 54 |
| | Seznam příloh | 55 |

Úvod

Téma bakalářské práce „Nabývání vlastnického práva k nemovitostem a problémy s tím spojené“ jsem si zvolila hned z několika důvodů. Prvním důvodem bylo získání nových vědomostí v oboru občanskoprávních vztahů, ve kterém bych si přála po ukončení studia pracovat. Dalším důvodem byla skutečnost, že poznatky z bakalářské práce jednoznačně využiji v praktickém životě. Osobně jsem přesvědčena, že nabývání vlastnického práva k nemovitosti je velmi složité pro všechny účastníky řízení a vypracováním této bakalářské práce bych chtěla dosáhnout lepšího zorientování v této oblasti.

Základním teoretickým východiskem pro oblast nabývání vlastnických práv k nemovitostem v České republice je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Ustanovení hlavy II. občanského zákoníku upravuje vlastnická a jiná věcná práva jakožto základní občanskoprávní vztahy. Občanský zákoník stanoví způsoby, jakými může dojít k nabývání či pozbytí vlastnického práva.

V bakalářské práci jsou objasňovány jednotlivé typy nabývání či pozbytí vlastnického práva k nemovitostem včetně konkrétních práv a povinností z nich vyplývajících. Občanský zákoník rozlišuje různé právní způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem. V České republice lze nabýt vlastnické právo k nemovitostem originálním či derivativním způsobem, pozbytí vlastnického práva lze buď z vůle vlastníka či proti jeho vůli.

Vlastní text práce je rozdělen do pěti samostatných kapitol. První kapitola objasňuje, co je cílem práce a jak těchto cílů dosáhnout. V druhé kapitole jsou specifikovány základní pojmy, jako je pojem nemovitost a pojem vlastnictví. Třetí kapitola se zabývá Katastrem nemovitostí v České republice jak obecně, tak konkrétně možnými zápisy do katastru nemovitostí. Práce dále obsahuje výklad převodu vlastnického práva k nemovitosti. Občanský zákoník vytváří pro převod dvoustranné právní úkony, tedy smlouvy, jimiž jsou koupě, směna nebo darování. Poslední kapitola bakalářské práce se věnuje problematice v oblasti neplatného převodu vlastnictví a obtížemi vyplývajících ze současné právní úpravy. V příloze práce uvádím vzory občanskoprávních dokumentů pro možné využití v praxi, které jsem vypracovala na základě poznatků z předešlých kapitol.

Nabývání vlastnického práva k nemovitosti často představuje vážný zásah do života každého a je velmi složitým právním úkonem pro obě zúčastněné strany. Cílem práce je vyložení a vysvětlení stávající platné právní úpravy a praktický přínos v podobě zhotovení písemností. Vypracováním této bakalářské práce bych chtěla dosáhnout lepšího zorientování v dané oblasti.

Z výše uvedeného je patrné, že základním kamenem pro zpracování bakalářské práce byl Občanský zákoník. Prostudovala jsem řadu literatury zabývající se nabýváním vlastnického práva k nemovitostem a jako nejzdařilejší považuji titul „Občan a vlastnictví v českém právním řádu“, jehož autoři jsou M. Holub, M. Pokorný a J. Bičovský.

1 Cíl a metodika bakalářské práce

Cílem bakalářské práce je vyložení a vysvětlení platné právní úpravy. Práce si klade za cíl objasnit způsoby nabývání vlastnického práva k nemovitostem, budou uvedeny jednotlivé způsoby převodu vlastnického práva k nemovitosti na základě kupní smlouvy, směnné smlouvy nebo darovací smlouvy. U těchto smluv budou představeny vzory, které budou uvedeny v příloze. Dále bude práce zaměřena na problematiku spojenou se smluvním převodem k nemovitosti.

K dosažení těchto cílů využiji literární zdroje a internetové zdroje, které se této práci týkají. Základním teoretickým východiskem pro toto téma je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Dále toto téma vychází ze zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

2 Základní pojmy

Základním teoretickým východiskem pro oblast nabývání vlastnických práv v České republice je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Zde si specifikujeme základní pojmy, jako je pojem nemovitost a pojem vlastnictví.

2.1 Nemovitost

Podle občanského zákoníku § 119 odst. 1 a 2 rozlišujeme věci movité a nemovité, přičemž nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Nemovitosti se evidují v katastru nemovitostí České republiky (s upřesněním v § 2 odst. 1 katastrálního zákona) a jsou to pozemky, budovy, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

2.1.1 Pozemek a parcela

Pozemek dle § 27 písm. a) zákon č. 344/1992 Sb., je 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 je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (§ 27 písm. b) zákon č. 344/1992 Sb.).

2.1.2 Stavba a budova

Stavba (aby byla nemovitostí) je definována podle občanského zákoníku, že musí být spojena se zemí pevným základem. To znamená, že stavby nespojené se zemí tímto způsobem nejsou nemovitostmi.¹

Budova je nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Rozestavěná budova je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží (§ 27 písm. k, l) zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí

¹ HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 17-18.

České republiky).

2.1.3 Byt a nebytový prostor

Byt je podle § 2 písm. b) zákon č. 72/1994 Sb. místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Nebytový prostor je místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení (haly, kanceláře, učebny).²

2.2 Vlastnictví

Na rozdíl od dřívější právní úpravy, kdy se rozlišovalo mezi osobním vlastnictvím, soukromým vlastnictvím, státním, družstevním atd., existuje v současné době pouze jedno vlastnické právo, každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.³

2.2.1 Vlastnické právo

Právo vlastnické se považuje za právo věcné. Působí proti všem jiným subjektům, které jsou obecně zavázány nečinit nic, co by oprávněného rušilo v jeho vlastnickém právu. Předmětem práva vlastnického je věc, kterou vlastník ovládá v mezích daným právním řádem. Vlastník sice má obecně vzato úplné právo nakládat s věcí podle své vůle, avšak meze takového nakládání mohou být omezeny a tato omezení pak vytvářejí dovolený rámec pro vlastníkovu zacházení s věcí, kterou má ve svém vlastnictví.⁴

Podle § 123 občanského zákoníku je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví:

- a) držet,
- b) užívat, požívat jeho plody a užitky,
- c) nakládat s ním.

² HEJDA, J. *Občanské právo hmotné*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000, s. 121.

³ CHODĚRA, O. *Občanským právem krok za krokem*. Praha: Grada Publishing, 1997, s. 78.

⁴ HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 7.

2.2.2 Ochrana vlastnického práva

Dle § 124 občanského zákoníku mají všichni vlastníci stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Především ochranu vlastnického práva zajišťují předpisy nejvyšší právní síly, tedy Listina základních práv a svobod (článek 11 odst. 1).

2.2.3 Nabývání vlastnického práva

Osvojit si vlastnické právo lze originárním (původním) způsobem. Původnost spočívá v tom, že při nich není vlastníkové právo odvozeno od žádného předchůdce, a to buď proto, že takový předchůdce neexistoval, anebo že jeho právo zcela zaniklo. Originární způsob nabytí vlastnického práva je zpracování věci, nabytí užitků a přírůstků, přisvojení věci, nabytí vlastnictví ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu, vydržením anebo nabytím nepravým dědicem.⁵

Nebo lze nabýt derivativně (odvozené) od předchozího vlastníka. Základní ustanovení podle § 132 odst. 1. ze zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku lze nabýt vlastnictví kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

2.2.4 Pozbytí vlastnického práva

Zánik práva nemá určitá ustanovení v zákoně, jakož tomu je při nabývání vlastnického práva (§ 132 odst. 1 ze zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Přesto lze dovodit právní skutečnost z občanského zákoníku a jiných předpisů, kdy dochází k pozbytí vlastnictví. Zánik vlastnického práva vychází z vůle vlastníka anebo nezávisle na vůli vlastníka.

Z vůle vlastníka vyplývá, že může převést vlastnické právo na jiného smlouvou. Dále se vlastník vzdá svého vlastnictví k věci tzv. opuštění věci. Zánik předmětu vlastnictví je její spotřebování (konzumace), zničení, zpracováním, případně spojením věci anebo tím, že původní věc je rozdělena nebo rozebrána.

Nezávisle na vůli vlastníka může dojít k pozbytí vlastnického práva při ztrátě

⁵ HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 123-136.

věci a skrytí věci, vydržením jiným subjektem, pozbytí na základě zákona anebo rozhodnutí státního orgánu, prodejem movitých věcí a nemovitostí v rámci výkonu rozhodnutí, prodej nevyzvednutých věcí, vyvlastnění.⁶

2.2.5 Spoluvlastnictví

Určitý předmět náleží jedné osobě anebo více osobám. Když nastane situace, že předmět patří více osobám společně, mluvíme o spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví je podílové nebo bezpodílové. Bezpodílové spoluvlastnictví představuje společné jmění manželů.

2.2.5.1 Podílové spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví je vlastnictví více osob k jedné věci. Základní znak podílového spoluvlastnictví je podíl. Ten vyjadřuje míru, kterou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Míra podílu je určena dohodou podílníků a není-li tak platí, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné.⁷

2.2.5.2 Společné jmění manželů

Bezpodílové spoluvlastnictví může vzniknout jen u manželů. Ve společném jmění manželů je vše, co může být předmětem vlastnictví a co bylo nabyto některým z manželů za trvání manželství s výjimkou věcí získaných dědictvím nebo darem, jakož i věcí podle své povahy sloužící osobní potřebě nebo výkonu povolání jen jednoho z manželů a věci vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednomu z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství anebo jemuž věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka.⁸

⁶ HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 185-196.

⁷ HEJDA, J. *Občanské právo hmotné*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000, s. 84.

⁸ HEJDA, J. *Občanské právo hmotné*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000, s. 85.

2.3 Věcná práva k věci cizí

Mezi práva, jež mají obdobnou povahu jako vlastnická, tzn., že zakládají práva osob, vázící se přímo „k věci“, která je předmětem práva, řadí občanský zákoník na některé další instituty. Jsou jimi:

- a) věcná břemena,
- b) zástavní právo, resp. právo podzástavní,
- c) zadržovací právo (přichází v úvahu pouze u věcí movitých a proto nebude předmětem dalšího výkladu).⁹

2.3.1 Věcná břemena

Právní úprava věcných břemen je zakotvena v občanském zákoníku § 151 písmen n, o, p. Obsahem věcného břemene je omezení vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby a jeho povinnost je:

- a) něco konat – např. poskytnout doživotní bydlení, dávat každoročně původnímu vlastníkovu část úrody ze zahrady,
- b) něčeho se zdržet – např. povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu nad určitou výškou,
- c) něco trpět – např. právo průchodu či průjezdu přes svůj pozemek jiným subjektem, čerpání vody.¹⁰

Věcná břemena vznikají dle ustanovení § 151o odst. 1 občanského zákoníku písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením).

Od 1. 1. 1993 zní ustanovení § 151 písm. p) odst. 1 občanského zákoníku takto: „*Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí*“.

⁹ JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002, s. 15-16.

¹⁰ BRADÁČ, A., et al. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009, s. 19.

2.3.2 Právo zástavní

Toto právo se řadí do skupiny práv k věcem cizím. Zástavní právo je institut, kterým se zřizují určité osobě práva, vážící se přímo k věci, kterou ale nevlastní. Svoji povahou se jedná o právo, jehož účelem je zajišťovat pohledávku věřitele ze smlouvy (např. kupní) vůči dlužníkovi, jimž je vlastník zastavené věci. Pokud je zastavenou věcí (zástavou) nemovitost, nazývá se zástavní právo jako hypotéka. Zástavní právo zajišťuje pohledávku tak, že v případě nesplnění povinnosti, plynoucí ze smlouvy dlužníkovi, je zástavní věřitel oprávněn domáhat se prodeje zastavené věci a uspokojit svoji pohledávku z výtěžku prodeje.¹¹

Podle občanského zákoníku může být zástavou věc movitá nebo nemovitá. Pohledávka může být zajištěna peněžitá i nepeněžitá.

Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy nebo rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví. Za podmínek stanovených zákonem může zástavní právo vzniknout na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Zástavní právo může vzniknout také ze zákona (§ 156 odst. 1 občanského zákoníku).

Zástavní právo k nemovitostem, jakož i k bytům a nebytovým prostorům ve vlastnictví, vzniká zásadně vkladem do katastru nemovitostí. U nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, a k věci hromadné vzniká zástavní právo zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR.¹²

Podle ustanovení v § 170 odst. 1 občanského zákoníku zástavní právo zaniká:

- a) zánikem zajištěné pohledávky,
- b) zánikem zástavy,
- c) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem,
- d) uplynutím doby, na niž bylo zřízeno,
- e) složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy,
- f) písemnou smlouvou uzavřenou mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem nebo zástavcem,

¹¹ JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002, s. 17-18.

¹² HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 113.

g) v případech stanovených zvláštními právními předpisy.

Zanikne-li zástavní právo k nemovitým věcem, k nimž vzniklo vkladem do katastru nemovitostí, provede se k témuž dni jeho výmaz (§ 171 odst. 1 občanský zákoník).

3 Katastr nemovitostí České republiky

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky nám definuje katastr nemovitostí České republiky jako soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

Dále nám § 1 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., říká, že: „*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 a pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedených v tomto odstavci.*“

3.1 Správa katastru

Rozdělení úkolů při správě katastru České republiky vyplývá ze zákona 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Z něho plyne, že jednotné provádění správy katastru nemovitostí České republiky zabezpečuje Český úřad zeměměřický a katastrální.¹³

Katastrální úřady dle § 5 zákona č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech:

- a) vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky,
- b) projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona,
- c) schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,
- d) schvalují změny hranic katastrálních území,
- e) plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Úřad.

¹³ FIALA, J., a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha: Doplněk, 2002, s. 180-181.

3.2 Předmět katastru

V katastru nalezneme záznamy o těchto nemovitostech dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky v § 2 odst. 1:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo anebo budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách (dále jen "byty a nebytové prostory"),
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle 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"),
- e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- f) 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 lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.¹⁴

K nemovitostem evidovaným v katastru se dle ustanovení zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v § 2 odst. 4 do katastru zapisují:

- a) právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona,
- b) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- c) právo hospodařit s majetkem státu,
- d) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,

¹⁴ HAVIT, s. r. o. *Katastr nemovitostí České republiky (katastrální zákon)* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: < <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/cast1.aspx> >.

- e) oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy,
- f) oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst,
- g) správa nemovitosti, vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem,
- h) příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší,
- i) další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru.

3.3 Nemovitosti nevedené v katastru

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

- a) stavby mimo budovy, např. silážní jámy, ploty, hrobky či opěrné zdi,
- b) zpevněné plochy, které v obecném pojetí jsou „stavbou“ (např. silnice, dálnice, volné plochy autobusových nádraží, letištní plochy) – tyto jsou v katastru evidovány jako parcely s druhem pozemků „ostatní plochy“ s uvedením způsobu jejich využití,
- c) stavby označené v katastrálních předpisech jako „další prvky polohopisu“. Údaje o těchto nemovitostech nejsou obsahem souboru popisných informací katastru nemovitostí a nejsou zapsány na listech vlastnictví. Jedná se např. o lanovou dráhu s veřejnou dopravou, most, portál železničního a silničního tunelu, stavební objekt na vodním toku (hráz, jez, propust, plavební komora), nadzemní vedení vysokého a velmi vysokého napětí včetně stožárů, stožáry vysílacích a retranslačních stanic, zvonice, pomník, památník či veřejná studna.
- d) drobné stavby, které podle stavebních předpisů plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní; za drobné stavby se považují též stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m, dále kupř. připojení drobných staveb na rozvodné sítě

- a kanalizaci, či nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy,
- e) podzemní stavby všeho druhu, např. podzemní garáže, metro, podzemní sklady, vinné sklepy apod.

V praxi tedy může nastat situace, že se vlastnictví k uvedeným nemovitostem převádí smlouvou společně s vlastnictvím k nemovitostem, které zápisu do katastru nepodléhají. Vlastnictví k nemovitostem neevidovaným v katastru nabude kupující (obdarovaný apod.) již dnem podpisu smlouvy všemi účastníky, zatímco vlastnictví k nemovitostem, zapisovaným do katastru, teprve vkladem vlastnického práva do katastru.¹⁵

3.4 Obsah katastru nemovitostí

Obsah katastru je utříděn v tzv. katastrálních operátech podle katastrálního území, které tvoří:

1. soubor geodetických informací (především katastrální mapy) – tzv. mapový operát,
2. soubor popisných informací, zahrnující údaje o katastrálním území, parcelách, stavbách, vlastnících a jiných oprávněných osobách a o právních vztazích k nemovitostem – tzv. písemný operát,
3. souhrnné přehledy o původním fondu z údajů katastru,
4. dokumentaci výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu mapového operátu,
5. sbírka listin (rozhodnutí, smlouvy a další), na jejichž základě jsou prováděny zápisy do katastru.¹⁶

3.5 Oprava chyb v katastrálním operátu

Na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru anebo nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem.¹⁷

¹⁵ JANKŮ, M. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. Brno: Computer Press, 2006, s. 183.

¹⁶ JANKŮ, M. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. Brno: Computer Press, 2006, s. 189.

¹⁷ HAVIT, s. r. o. *Katastr nemovitostí České republiky (katastrální zákon)* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/cast2.aspx>>.

3.6 Zápisy do katastru nemovitostí

Do katastru se neuvádějí pouze údaje rázu geodetického (tj. katastrální mapa, která obsahuje body bodového pole, polohopis a popis), ale také údaje vlastnického charakteru a i jiné vztahy jednotlivých subjektů k nemovitostem.

Vlastnické právo a jiná věcná práva k nemovitosti jsou zapsaná v katastru a je to:

- a) vlastnické právo,
- b) zástavní právo,
- c) právo odpovídající věcnému břemeni,
- d) předkupní právo s účinky věcného práva.

Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon.¹⁸ Práva uvedená výše vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.

Zápisy do katastru se provádějí:

- a) vkladem,
- b) záznamem,
- c) poznámkou.

3.6.1 Vklad

Vklady jsou v podstatě nejdůležitějším druhem zápisu věcných práv z pohledu katastrálního úřadu, neboť na ně se vážou právní účinky jednání účastníků smlouvy, dohody, prohlášení. Uvedené vlastnické právo a jiná věcná práva vznikají vkladem do katastru nemovitostí jen k nemovitostem a bytům a nebytovým prostorům evidovaným v katastru nemovitostí. O vkladu provádí katastrální úřad správní řízení, jehož účastníci jsou pouze účastníci smlouvy či dohody (smluvní strany), na jejímž základě má být právo zapsáno do katastru (popř. z něj vymazáno).¹⁹

Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

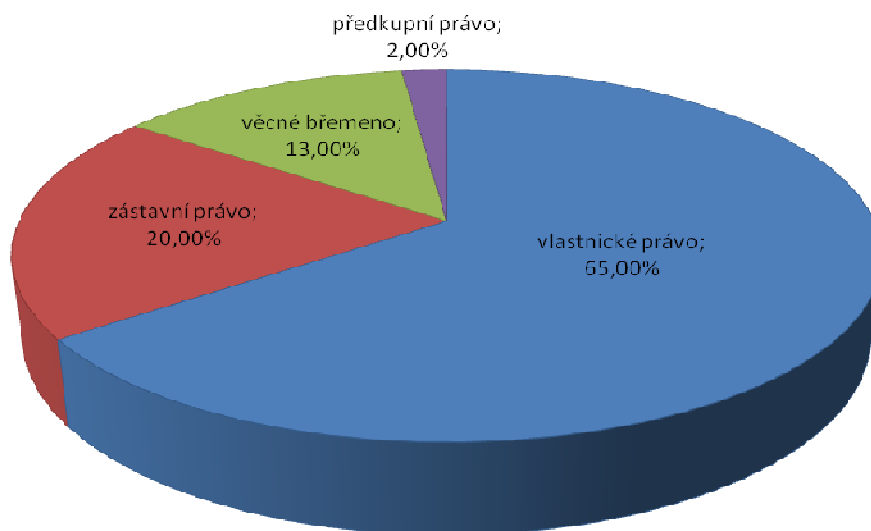
- a) smluv např. o převodu vlastnictví k nemovitosti či bytu a nebytového prostoru, o zástavním či podzástavním právu k nemovitosti, o zřízení věcného břemene,

¹⁸ Česko. Zákon č. 264/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. In *Sbírka zákonů, Česká a Slovenská federativní republiky*. 1992, částka 56, strana 1535. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb056-92.pdf>>.

¹⁹ JANKŮ, M. *Nemovitost: koupě, prodej a další právní vztahy*. Brno: Computer Press, 2006, s. 185-186.

- o předkupním právu k nemovitosti, o výstavbě domu, o rozšíření či zúžení společného jmění manželů dotýkajícího se nemovitostí,
- b) dohod např. o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů, o vydání věci dle restitučních či jiných zvláštních předpisů,
- c) prohlášení např. vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě, vlastníků všech jednotek v domě o zrušení vymezení těchto jednotek, společníka o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti.²⁰

Na základě smluv, dohod a prohlášení vznikají práva, která se vkladem zapisují do katastru nemovitostí. V roce 2009 byl celkový počet předmětů řízení o vkladu práv 696 962. Nejvíce zapisovanými právy jsou vlastnická práva, dále zástavní práva, věcná břemena a nakonec předkupní práva (viz graf 1.). U vlastnického práva jsou rozčleněné podle typů nemovitostí (parcely pozemkové, stavební, budovy, rozestavěné budovy, jednotky, rozestavěné jednotky, vodní díla).



Graf 1. Práva zapisované vkladem za rok 2009.²¹

²⁰ JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002, s 117-118.

²¹ *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky 1. vydání*. [online]. 2010 [cit. 2011-02-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESOKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-ROCKENKA>>.

3.6.2 Záznam

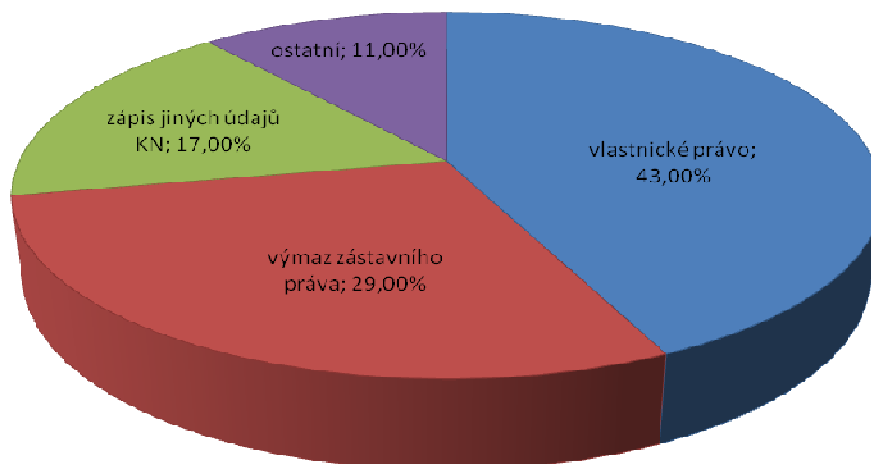
Záznam o vlastnickém či jiném věcném právu pouze osvědčuje právní skutečnost, na jejímž základě již dříve toto právo vzniklo, změnilo se, či zaniklo. Procedura provádění záznamu nemá povahu správního řízení a katastrální úřad proto o záznamu nevydává správní rozhodnutí. Do katastru nemovitostí se tato práva zapisují na základě ohlášení změny údajů katastru nemovitostí vlastníkem nebo jiným oprávněným, doložené listinou, která změnu dokládá, nebo na základě listin, které katastrálnímu úřadu předkládají k zápisu příslušné státní orgány (soudy, ústřední a územní orgány státní správa atd.)²²

Záznamem se tedy vyznačují změny v právních vztazích k nemovitostem, k nimž došlo jinak než na základě smlouvy. Právní skutečností vzniku těchto právních vztahů může být např. zhotovení stavby, vydržení vlastnictví nemovitosti nebo oprávnění odpovídajícího věcnému břemenu, dědění, rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví, o zřízení věcného břemene, rozhodnutí stavebního úřadu, pozemkového úřadu aj.²³

Záznam se tedy provádí na základě doložené listiny vlastníkem. V roce 2009 byl celkový počet předmětů řízení 494 113. Nejčastější změnou, která byla provedena záznamem do katastru nemovitostí, jsou vlastnická práva, následuje výmaz zástavního práva, zápis jiných údajů do katastru nemovitostí a ostatní (viz graf 2.).

²² JANKŮ, M. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. Brno: Computer Press, 2006, s. 187-188.

²³ ŠVESTKA, J., et al. *Občanské právo hmotné. Svazek I*. Praha: Codex, 1997, s. 336 – 337.



Graf 2. Podíl práv zapisovaným záznamem za rok 2009.²⁴

3.6.3 Poznámka

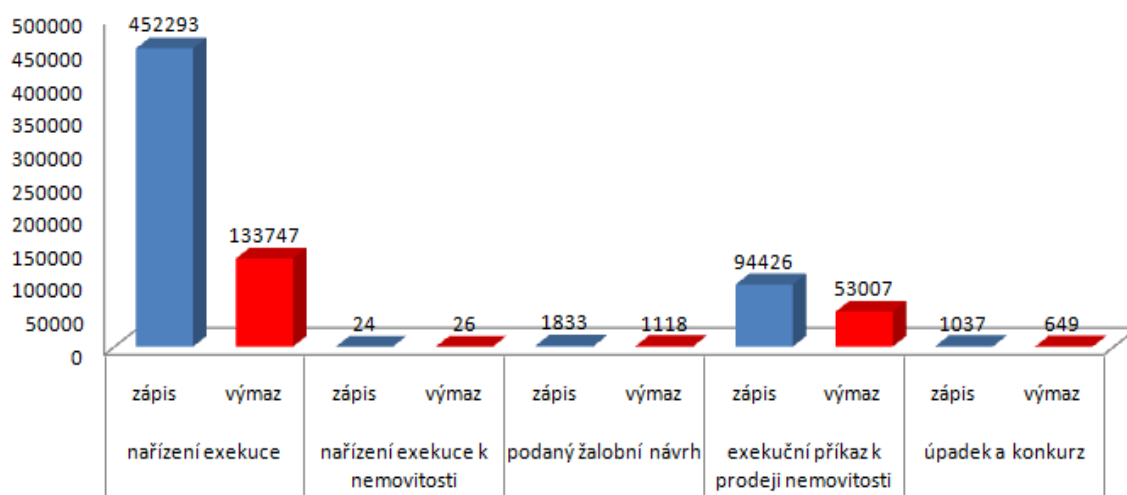
Poznámkou zapisuje katastrální úřad na základě oznámení soudu nebo jiného státního orgánu změny, které se dotýkají právního stavu nemovitostí a které omezují dispoziční volnost vlastníka ve vztahu k jeho nemovitostem. Uvedenými skutečnostmi mohou být např. zahájení řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, vyhlášení konkursu na majetek vlastníka nemovitosti, zahájení vyvlastňovacího řízení. Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního předpisu, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Katastrální úřad provede poznámku v katastru do 30 dnů po doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru. Jakmile pominuly důvody pro vyznačení poznámky v katastru, katastrální úřad tuto poznámku zruší do 30 dnů po doručení listiny, která danou skutečnost osvědčí.²⁵

Třetím druhem zápisu do katastru nemovitostí je tedy poznámka. V roce 2009

²⁴ *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky 1. vydání.* [online]. 2010 [cit. 2011-02-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARES Kod=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-ROCENKA>>.

²⁵ JANKŮ, M. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy.* Brno: Computer Press, 2006, s. 189.

bylo celkem zapsáno 761 787 poznámek, které vyznačují v katastru nemovitostí rozhodnutí soudu nebo jiného státního orgánu pochybnosti vůči vlastnickému právu nebo jinému věcnému právu. Poznámky jsou členěny podle druhu poznámky (nařízení exekuce, nařízení exekuce k nemovitosti, podaný žalobní návrh, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, úpadek a konkurz) a dále podle toho, zda se jedná o zápis nebo výmaz poznámky.



Graf 3. Podíl poznámek: zápis, výmaz, za rok 2009.²⁶

3.7 Katastrální řízení

Katastrální řízení je řízení na katastrálním úřadu, které rozhoduje o povolení zápisu práv k nemovitosti do katastru nemovitostí, o změnách hranic katastrálního území, o opravě chyb v katastrálním operátu a o obnově katastrálního operátu.²⁷

Dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (§ 4 odst. 2) je zahájeno řízení o povolení vkladu dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu.

3.7.1 Účastníci řízení

Účastníky řízení o povolení vkladu jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož

²⁶ *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky 1. vydání.* [online]. 2010 [cit. 2011-02-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-ROCENKA>>.

²⁷ HEJDA, J. *Občanské právo hmotné.* Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000, s. 129.

podkladě má být zapsáno právo do katastru.²⁸ V případě kupní smlouvy je to prodávající a kupující, u směnné smlouvy jsou to vlastníci směnované nemovitosti a u smlouvy darovací je to dárce a obdarovaný.

3.7.2 Řízení o povolení vkladu do katastru

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda:

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.²⁹

Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, příslušný orgán republiky rozhodne, že se vklad povoluje. V opačném případě, jakož i tehdy, ztratil-li návrh podle zvláštního zákona své právní účinky, návrh zamítne.³⁰

3.7.3 Návrh na vklad do katastru nemovitostí

Podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí nám definuje především zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Návrh na zahájení řízení musí obsahovat dle § 4 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb.,

²⁸ Česko. Zákon č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1996, částka 31, strana 1062. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1996/sb31-96.pdf>>.

²⁹ Česko. Zákon č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1996, částka 31, strana 1062-1063. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1996/sb31-96.pdf>>.

³⁰ Česko. Zákon č. 264/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. In *Sbírka zákonů, Česká a Slovenská federativní republika*. 1992, částka 56, strana 1536. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb056-92.pdf>>.

o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem:

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

V příloze č. I je uveden vzor návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti.

3.7.4 Příloha k návrhu na vklad

Někdy k návrhu na vklad do katastru nemovitostí je potřeba přiložit přílohy a to podle § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí se přikládá:

- a) 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,
- b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis takového výpisu,
- d) 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,
- e) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti, které jsou stanovené výše v *návrhu na vklad do katastru nemovitostí a příloze k návrhu na vklad* tak katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu. Současně ho upozorní, že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno. Pokud navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví.³¹

³¹ Česko. Zákon č. 90/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1996, částka 31, strana 1063. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1996/sb31-96.pdf>>.

3.7.5 Správní poplatek

S přijetím zákona č. 265/1992., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který upravil postup při zápisu práv k nemovitostem do katastru, bylo stanoveno zákonem č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích vybíraných správními orgány České republiky, že zápis práv do katastru nemovitostí provedený vkladem bude zpoplatněn. Od 1. 1. 1998 se tedy podle položky č. 104 novelizovaného zákona vybírá správní poplatek již za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu, a to pevnou sazbou 500,- Kč. Tento poplatek je splatný již při podání návrhu na zahájení řízení, a to kolkovou známkou.³²

3.8 Poskytování údajů z katastru veřejnosti

Přístup veřejnosti do katastru je realizován nahlížením do katastru anebo poskytováním údajů z katastru. Lze získat u katastrálního úřadu na požádání a za stanovených podmínek kopie, opisy, výpisy, identifikace parcel a hromadné výstupy z katastru nemovitostí. Kopie, opisy či výpisy z katastru jsou veřejnými listinami, pokud jsou opatřeny datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, podpisem pracovníka tohoto úřadu a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku jiným způsobem nebo o osvobození od správního poplatku.³³

3.9 Žaloba na určení vlastnického práva

Žaloba na určení vlastnického práva nabyla významu po obnovení katastru nemovitostí. V praxi převládl názor, že změny v katastru nemovitostí lze provádět jen na základě rozsudků o určení vlastnického práva, nikoliv na základě rozsudků na plnění. Proto jsou nyní v širokém rozsahu připouštěny žaloby na určení vlastnictví i tam, kde by bylo možno uplatnit žalobu na vydání (vyklizení) nemovitosti. Tento přístup může vyvolávat problémy tam, kde je o vrácení plnění z neplatné nebo zrušené smlouvy. Rozsudek o určení vlastnictví není závazný pro třetí osoby, které nebyly účastníky řízení.³⁴

³² BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 28.

³³ HEJDA, J. *Občanské právo hmotné*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000, s. 127.

³⁴ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 30.

3.9.1 Žaloba vlastníka nemovitosti nezapsaného v katastru nemovitostí

Je otázkou, zda se osoba, která tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti, může v případě, že v katastru nemovitostí je jako vlastník uveden někdo jiný, domáhat vydání (vyklizení) věci, anebo zda může takovou žalobu úspěšně uplatnit až poté, kdy bylo pravomocně určeno, že je vlastníkem nemovitosti. Soudy často vycházely z toho, že vlastník musí nejprve dosáhnout určení, že je vlastníkem nemovitosti, a teprve poté uplatnit vlastnické právo.³⁵

3.9.2 Odstoupení od smlouvy od převodu nemovitosti

Touto problematikou se zabýval Nejvyšší soud v rozsudku zde dne 11. 6. 1998 (sp. zn. 1 Odon 26/97, Právní rozhledy 8/1998) a rozhodnutí dospěl k závěru, že v případě, že převodce nemovitosti poté, co vlastnické právo přejde na nabyvatele, od smlouvy o převodu nemovitosti platně odstoupí, může se převodce domáhat přímo vyklizení nemovitosti, aniž by musel nejprve dosáhnout určení, že je vlastníkem této nemovitosti. Rozhodnutí o určení vlastnického práva, které se opírá o § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, je rozhodnutím deklaratorním, a proto v žalobě lze vyhovět jen v případě, že žalobce je v době rozhodování vlastníkem nemovitosti. Je-li však jejím vlastníkem, nic nebrání, aby se domáhal vydání, popřípadě vyklizení věci.³⁶

³⁵ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 15.

³⁶ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2002, s. 15-16.

4 Převod vlastnického práva k nemovitosti

Při převodu dochází ke změně nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle za pomoci různých druhů smluv. Všechny smlouvy mají právní úpravu zakotvenou v Občanském zákoníku, ale také i v Obchodním zákoníku. Smlouvy, které se týkají nemovitosti, musí být uzavřeny podle Občanského zákoníku. Občanský zákoník vytváří pro převod dvoustranné právní úkony, tedy smlouvy, jimiž jsou koupě, směna nebo darování.³⁷

Podle § 133 odst. 1 občanského zákoníku: „Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy, nabyvá se vlastnictví převzetím věci.“ Toto ustanovení neplatí pro převod nemovitostí, ale pro převod nemovitostí platí dle občanského zákoníku § 133 odst. 2 a 3: „Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabyvá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabyvá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.“

4.1 Účastníci převodu nemovitostí

Subjekty převodu vlastnictví jsou prodávající a kupující.

Převod nemovitostí můžeme jako jednotlivce řešit:

1. sami – zde je nutno zvážit problém, zda máme takové znalosti, abychom se nedopustili chyb, popřípadě neporušily zákon,
2. za pomoci notáře – ten napomůže pouze sepsáním smlouvy,
3. za pomoci právníka,
4. prostřednictvím realitní kanceláře – kompletní služby nejen právního, ale i celkově prodejního charakteru (inzerce apod.).³⁸

4.2 Smlouvy o převodu nemovitostí

Nejčastější smluvní typ, jehož obsah je převod nemovitostí, je kupní smlouva. Dále máme směnnou smlouvu, jejíž obsah je záměna věci za věc. Tato smlouva se u převodu nemovitostí vyskytuje jen výjimečně, např. v souvislosti se směnou

³⁷ HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 136.

³⁸ HEJDA, J. *Občanské právo hmotné*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000, s. 122.

pozemků. Další smluvní typ je darovací smlouva. Darování nemovitostí se vyskytuje zřídka s ohledem na stále vyšší cenu nemovitostí, ale bývá darovací smlouva většinou zřízená při dědictví po smrti vlastníka.³⁹

K převodu nemovitostí dochází tedy na základě trojího typu smluv a to:

1. kupní smlouva,
2. směnná smlouva,
3. darovací smlouva.

Předmětem smlouvy může být jakákoli nemovitost. Jak již bylo uvedeno v kapitole *nemovitost a vlastnictví* rozlišujeme věci movité a nemovité, přičemž nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z hlediska předmětu smluv o převodech vlastnictví k nemovitostem je třeba poznamenat:

- a) Samostatným předmětem smlouvy nemůže být pouhá část nemovitosti. Dle § 120 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku.
- b) Pozemek je nemovitost, která je dělitelná a kde platí, že předmětem převodu nemovitosti musí být celý pozemek. V případě části převodu pozemku musí být před převodem geometricky rozdělen.
- c) Byt jako samostatná věc může být předmětem převodu pouze za podmínek stanovených v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy.
- d) Předmětem převodu mohou být i nemovitosti užívané k rekreaci.
- e) Předmětem převodu může být stavba bez pozemku, stejně jako pozemek bez stavby. Smlouva, která má takový předmět, musí však ve svém obsahu upravit uspořádání právních vztahů, které v souvislosti s tímto dvojím vlastnictvím vzniknou.⁴⁰

4.2.1 Kupní smlouva

Kupní smlouva patří mezi nejdůležitější typy smluv a je upravena v § 588

³⁹ HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 147-149.

⁴⁰ HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 148-149.

a následující v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Občanský zákoník v § 588 říká, že: *Na základě kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.*

Mezi hlavní podstatu náležitostí smlouvy je dostatečné určení předmětu koupě, tj. věc, kterou má prodávající předat kupujícímu. A dále je to určení kupní ceny, která je úplatou za předmět koupě sjednanou v penězích. K platnosti smlouvy avšak postačí, jestliže smlouva obsahuje údaje nebo postup, podle kterých lze výši kupní ceny určit i po uzavření smlouvy.⁴¹ Proto je důležité pro vznik smlouvy si určit předmět koupě a dohodu o kupní ceně.

Kupní smlouva vzniká dvoustranným právním úkonem mezi prodávajícím, který je zavázán odevzdat kupujícímu předmět koupě a ten je zavázán předmět koupě převzít a zaplatit kupní cenu.

Na straně kupujícího i prodávajícího může vystupovat i více osob (např. kupující nabývají předmět do spoluvlastnictví). K platnosti kupní smlouvy o nemovitost se vyžaduje písemná forma, jinak je smlouva neplatná. Jinak obecně platí, že kupní smlouva může mít libovolnou formu.⁴²

Výše kupní ceny je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy. I když v dnešní době je zpravidla cena kupní smlouvy stanovena dohodou mezi prodávajícím a kupujícím tzv. dohoda mezi stranami.

V zájmu právní jistoty je obvyklé, že je prodávajícímu při podpisu kupní smlouvy či podání návrhu na vklad zaplacen pouze část kupní ceny formou zálohy a zbývající část kupní ceny poukázána do úschovy, a to buď notářské, advokátní či bankovní, a to do doby než se kupující stane vlastníkem nemovitosti.⁴³

Podle ustanovení § 591 občanského zákoníku není-li dohodnuto jinak, ani není-li to obvyklé, jsou účastníci povinni plnit bez zbytečného odkladu. Prodávající je oprávněn odevzdání předmětu koupě odeprít, nezaplatí-li kupující cenu včas.

Povinnost prodávajícího je upozornit kupujícího na vady, které věc má a o nichž

⁴¹ ŠVESTKA, J., et al. *Občanské právo hmotné. Svazek II.* Praha: Codex, 1998, s. 156-158.

⁴² FIALA, J., a kol. *Občanské právo hmotné.* Praha: Doplněk, 2002, s. 261-262.

⁴³ *Problematika převodu nemovitostí* [online]. [cit. 2011-02-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.bezrealitky.cz/informace/realitni-pruvodci/problematika-prevodu-nemovitosti>>.

ví a tuto povinnost splnit při sjednání kupní smlouvy. Pokud dodatečně vyjde najevo vada, na kterou prodávající kupujícího neupozornil, i když o ní věděl a již existovala při předání věci, tak má kupující právo žádat slevu ze sjednané kupní ceny anebo od smlouvy odstoupit, jde-li o vadu, která činí věc neupotřebitelnou. Práva z odpovědnosti za vady se může kupující domáhat u soudu jen tehdy, jestliže vady vytkl nejpozději do šesti měsíců.⁴⁴

V příloze č. II je uveden vzor kupní smlouvy na nemovitost. V článku I. a II. je vyznačena pozemková parcela, která je předmětem převodu a dohodnutá kupní cena. Článek III. se týká dne, kdy je dohodnutá cena za pozemkovou parcelu splacena a způsob platby. V článku č. IV. prodávající prohlašuje, že k nemovitosti nejsou žádné dluhy, věcná břemena a ani jiné závazky a nejsou mu známe žádné vady. Článek V. se týká práv a povinností vlastníka převáděné nemovitosti. Problematika daní z převodu nemovitosti je obsažena v článku VI. V článku VII. provede Katastrální úřad vklad vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího. Poslední článek, tedy VIII., kde smluvní strany prohlašují, že tuto kupní smlouvu uzavřeli ze svobodné vůle. V poslední řadě následuje, kde a kdy došlo k uzavření smlouvy a vlastnoruční podpis prodávajícího a kupujícího.

4.2.2 Směnná smlouva

U směnné smlouvy se přiměřeně používá ustanovení jako u kupní smlouvy. Směnná smlouva je smlouva, podle které si smluvní strany směňují věc za věc, a to tak, že každá ze stran je považována ohledně věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou směnou přijímá, za stranu kupující (§ 611 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Rozdíl mezi kupní a směnnou smlouvou je, že u směnné smlouvy se směňuje věc za věc (v našem případě je to nemovitost za nemovitost), nikoliv jako u kupní smlouvy, kde dochází ke koupi věci za peníze.

Směnná smlouva na byt, která je uvedena v příloze č. III, popisuje v článku č. I. předmět směny, tedy směna bytu za byt. II. článek smlouvy se týká dohody, že nemovitosti uvedené v článku č. I mají stejnou cenu a tudíž není nárok na doplatek ceny. Článek III. obsahuje problematiku vkladu vlastnického práva a daně z převodu

⁴⁴ FIALA, J., a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha: Doplněk, 2002, s. 264.

vlastnického práva k nemovitosti. Ve dvou posledních člancích je ujednání, že se k nemovitosti nevážou žádné závazky a že smlouvu uzavřeli svobodně, vážně a bez nátlaku. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

4.2.3 Darovací smlouva

Darovací smlouvu upravuje občanský zákoník (§ 628 – 630), kde vznikne darování na základě smlouvy, kde dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá.

Darování není jednostranný právní úkon. Pojmovými znaky darovací smlouvy jsou bezúplatnost a dobrovolnost. Bezúplatnost je splněna tehdy, jestliže obdarovaný nemá právní povinnost poskytnout za dar protihodnotu. Nejde o darování, není-li majetkový prospěch poskytován dobrovolně, ale na základě právní povinnosti.⁴⁵

Darovací smlouva (i kupní a směnná smlouva) jde-li o převod nemovitostí, musí mít písemnou formu, která podléhá evidenci v katastru nemovitostí. Darovací smlouva se od kupní a směnné smlouvy liší bezplatností.

Občanský zákoník v § 628 odst. 3 stanoví, že neplatná je darovací smlouva, podle níž má být plněno až po dárcově smrti.

Dárce má za hlavní povinnost poskytnout bezplatné majetkové plnění obdarovanému, který má právo i povinnost dar přijmout. Také dárce má povinnost při nabídce daru upozornit na vady, o nichž ví. Má-li věc vady, na které dárce neupozornil, je obdarovaný oprávněn věc vrátit. Právo obdarovaného vrátit dar podléhá promlčení v obecné tříleté promlčecí době a promlčecí doba počíná běžet ode dne, kdy vada mohla být obdarovaným při obvyklé pozornosti zjištěna.⁴⁶

Speciální případ zániku právního vztahu darování je upraven v § 630 občanského zákoníku, kde se dárce může domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný chová k němu nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy.

Poslední příklad je darovací smlouva – smlouva o převodu vlastnictví jednotky, kterou lze najít v příloze č. IV. Smluvními stranami jsou manželé. V článku č I. je uveden předmět daru, tedy byt. Na rozdíl od kupní smlouvy, kde je uveden předmět převodu a dohodnutá kupní cena. U darovací smlouvy není uvedena kupní cena, protože

⁴⁵ FIALA, J., a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha: Doplněk, 2002, s. 268.

⁴⁶ FIALA, J., a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha: Doplněk, 2002, s. 268.

dar je bezúplatný. V II. článku dárce darují obdarovaným do jejich podílového spoluvlastnictví, každému podílem jedné ideální poloviny. Dárce prohlašují, že na darovaný byt se nevážou žádné dluhy, věcná břemena, právní vady a jiná práva třetích osob (článek III.). Článek IV. a V. se týká ujednání ohledně vkladu spoluvlastnických práv k nemovitosti. Poslední článek tohoto právního úkonu se týká, stejně jako u kupní i směnné smlouvy, smluvní volnosti. Úplně nakonec smlouvy uvedeme místo a datum sepsání smlouvy a vlastnoruční podpisy (stejně jako u kupní a směnné smlouvy).

4.3 Náležitosti kupní, směnné a darovací smlouvy

Lze říci, že podle ustanovení § 46 občanského zákoníku musí mít smlouvy o převodech nemovitostí písemnou formu a podepsané na jedné listině. Pro uzavření těchto smluv je nepostradatelné podat návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Jak vyplývá z předchozího výkladu lze za hlavní náležitosti označit:

1. účastníky řízení,
2. předmět smlouvy,
3. vyjádření vůle všech zúčastněných osob.

Dle § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona listiny, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny:

- a) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
- b) pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným, 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,
- c) budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- d) rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,

- e) byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány,
- f) rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

Má-li být část pozemku sloučena do pozemku sousedícího nebo má-li z více částí vzniknout nový pozemek, je přípustné též označení převáděné části pozemku v listině písmenem malé abecedy s odkazem na geometrický plán, kterým je vymezena, pokud z listin předložených pro zápis do katastru vyplývá realizace všech nezbytných změn právních vztahů podle takového geometrického plánu.⁴⁷

Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován. Anebo na základě rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, který zároveň stanoví státnímu orgánu povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu.⁴⁸

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda ve smlouvě jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje. Katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, podle ustanovení v § 37 odst. 6 vyhláška ze dne 5. února 2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), jestliže:

⁴⁷ HAVIT, s. r. o. *Katastr nemovitostí České republiky (katastrální zákon)* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: < <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/cast2.aspx> >.

⁴⁸ HAVIT, s. r. o. *Katastr nemovitostí České republiky (katastrální zákon)* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: < <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/cast2.aspx> >.

- a) jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny podle zvláštního právního předpisu,
- b) smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,
- c) smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu,
- d) právnická osoba předložila podpisový vzor ověřený způsobem podle písmene a) nebo c) shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu, nebo
- e) účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

V případě, že se nezjistí projev vůle žádným z uvedených způsobů a nelze-li dosáhnout ani toho, aby účastník uznal pravost podpisu před katastrálním pracovištěm (např. když účastník právního úkonu zemřel, je dlouhodobě v cizině nebo odmítá přes výzvu katastrálního pracoviště potřebnou součinnost), ověří katastrální pracoviště pravost jeho podpisu na podkladě jiného důkazního prostředku podle správního řádu, např. podle posudku znalce, svědectvím osob, které byly přítomny podpisu smlouvy.⁴⁹

4.4 Smlouva o smlouvě budoucí

Jedním z prvních smluvních dokumentů, které uzavírá zájemce o koupi nemovitosti, bývá smlouva o budoucí kupní smlouvě. Ta se využívá především za situace, kdy zájemce o koupi nemovitosti bude potřebovat zajistit finanční prostředky k nákupu nemovitosti pomocí hypotečního úvěru či jiného finančního produktu. Smlouva je akceptována většinou bank jako jeden z důkazů účelovosti použití úvěru.⁵⁰

Smlouva o smlouvě budoucí je stručně upravena v § 50a občanského zákoníku. Předmětem smlouvy je závazek jedné či obou stran o uzavření smlouvy v dohodnuté době. Své uplatnění má institut například tehdy, když je vůle stran uzavřít kupní smlouvu, avšak kupující nemá v dané době dostatek finančních prostředků k realizaci smlouvy. Smlouva o smlouvě budoucí musí být ze zákona v písemné podobě. Zákonodárce vyžaduje písemnost z důvodu jasného doložení závazku. Další povinnou součástí smlouvy je vymezení doby, do které je třeba smlouvu uzavřít. Doba může být

⁴⁹ *Problematika nemovitostí v zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných právech* [online]. 2009 [cit. 2011-02-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-zapis-vlastnickych-prav-opu/1000818/48037/>>.

⁵⁰ *Jak dobře koupit nemovitost: Smlouva o smlouvě budoucí* [online]. 2009 [cit. 2011-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/58307-jak-dobre-koupit-nemovitost-smlouva-o-budouci-kupni-smlouve>>.

vymezena jak konkrétním datem, tak i jiným způsobem, například lhůtou běžící od určitého okamžiku. V neposlední řadě je třeba, aby smlouva o smlouvě budoucí jasně specifikovala závazek uzavřít smlouvu. Smlouva, která má být uzavřena, musí být natolik specifikována, aby obsahovala veškeré podstatné náležitosti. Není třeba přiložit podrobně vypracovanou smlouvu; vymezení podstatných náležitostí je z hlediska práva dostatečné. Lze však jen doporučit komplexnější úpravu budoucí smlouvy jako prevenci před případnými spory. U kupní smlouvy budou podstatnými náležitostmi zpravidla vymezení ceny a předmětu koupě. Absence jakékoli z výše stanovených náležitostí znamená absolutní neplatnost smlouvy, a takové smlouvy se není možné dovolat.⁵¹

4.5 Daň z převodu nemovitosti

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí definuje, kdo je poplatníkem z převodu nemovitosti, což v našem případě poplatník daně z převodu nemovitostí je převodce (prodávající) a nabyvatel je v tomto případě ručitelem. Jde-li o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné. V případě podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem a platí daň podle velikosti svého podílu. Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.) platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací.

Pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí jsou osoby zařazeny, dle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, do tří skupin vyjadřujících vztah poplatníka k zůstaviteli, dárci (obdarovanému) nebo nabyvateli (převodci). Příbuzenským vztahům vzniklým narozením jsou na roveň postaveny vztahy založené osvojením. Do I. skupiny patří příbuzní v řadě přímé a manželé. Do II. skupiny patří příbuzní v řadě pobočné, a to sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety, anebo manželé dětí (zeťové a snachy), děti

⁵¹ SPRINZ, P. *Smlouva o smlouvě budoucí* [online]. 2008 [cit. 2011-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.pravnik.cz/a/239/smlouva-o-smlouve-budouci.html>>.

manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele. Do III. skupiny patří ostatní fyzické osoby a právnické osoby. Sazba daně z převodu nemovitostí u osob zařazených do I. skupiny, II. skupiny i III. skupiny je stejná a činí 3 % ze základu daně.

Základem daně z převodu nemovitostí je dle § 10 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí:

- a) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
- b) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
- c) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni,
- d) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci nebo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva,
- e) v případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě cena dosažená vydražením,
- f) cena sjednaná, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku,
- g) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem,
- h) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou, rozdíl cen uvedených v písmenu a) před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví a po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- i) v případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, hodnota určená posudkem znalce podle obchodního zákoníku.

5 Problematika se smluvním převodem k nemovitosti

Převod vlastnického práva k nemovitosti je podle platné právní úpravy dvoufázový. V první fázi smluvní strany uzavírají smlouvu (jak již bylo uvedeno v kapitole *převod vlastnického práva k nemovitosti*, dochází k trojímu typu smluv, z nichž nejčastější je kupní smlouva), která zakládá jejich závazkový právní vztah, když práva a povinnosti ze smlouvy jsou účinná pouze mezi smluvními stranami takové smlouvy (tzn. prodávající je povinen převést vlastnické právo k nemovitosti a kupující je povinen zaplatit kupní cenu za takový převod). K účinkům převodu vlastnického práva k nemovitosti dochází teprve ve druhé fázi na základě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zápis vkladu vlastnického práva má tzv. věcně právní účinky, tedy je účinný vůči všem a nikoli pouze mezi smluvními stranami. K zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dochází na základě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti ke katastrálnímu úřadu, přičemž přílohou návrhu je mimo jiné příslušná smlouva. Při podání příslušný katastrální úřad zkoumá splnění obsahových náležitostí návrhu a příloh a splnění dalších podmínek podle § 4 a 5 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění. Právní účinky takového vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl příslušný návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.⁵²

Kupující by měl při převádění nemovitostí požadovat od prodávajícího doložení, že je oprávněn s nemovitostí disponovat, pokud nejedná s vlastníkem osobně. Dále by měl požadovat výpis z příslušného listu vlastnictví katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí České republiky zahrnuje soupis a popis nemovitostí a jejich geometrické a polohové určení. Dále součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kde se dá zjistit, zda nemovitost není zatížena např. věcným břemenem, zástavním právem či zda není prodávána v rámci exekuce. Pokud má nemovitost z pohledu kupujícího nějakou právní vadu, měl by kupující a prodávající věc řešit a je na kupujícím, aby zvážil, zda má i za těchto okolností o koupi nemovitosti zájem.⁵³

⁵² LEHKÝ, J., DANČIŠIN, M. *Náprava neplatných převodů nemovitostí* [online]. 2009 [cit. 2011-02-27]. Dostupný z WWW: <<http://realit.cz/clanek/naprava-neplatnych-prevodu-nemovitosti>>.

⁵³ *Problematika převodu nemovitostí* [online]. [cit. 2011-02-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.bezrealitky.cz/informace/realitni-pruvodci/problematika-prevodu-nemovitosti>>.

Nicméně i v případě, že vklad vlastnického práva bude povolen a nový vlastník nemovitosti bude zapsán na příslušném listu vlastnictví, neposkytuje tato skutečnost novému vlastníku nemovitosti absolutní jistotu, že převod vlastnického práva byl proveden platně a že nový vlastník nemovitosti je jejím skutečným vlastníkem. K neplatnosti převodu vlastnického práva k nemovitosti může dojít například v situaci, kdy obchodní společnost uzavře se svým jednatelem kupní smlouvu v rozporu s ustanovením § 196a obchodního zákoníku (cena nemovitosti nebude určena znaleckým posudkem), při nezpůsobilosti smluvních stran uzavřít příslušnou smlouvu nebo při neurčitosti právního úkonu, která není zjištěna příslušným katastrálním úřadem v rámci zjišťování podmínek pro zápis vlastnického práva. Neplatnost právního úkonu způsobuje, že takový právní úkon je neplatný od počátku, a proto vlastnické právo nepřechází z prodávajícího na kupujícího a vlastníkem nemovitosti je nadále prodávající, a to bez ohledu na stav zápisu v katastru nemovitostí. Příslušný katastrální úřad je sice povinen zkoumat splnění podmínek pro provedení vkladu vlastnického práva, avšak některé podmínky nemůže katastrální úřad ověřit vůbec (splnění ustanovení § 196a obchodního zákoníku), některé pouze omezeně (způsobilost smluvních stran k právním úkonům) a nelze samozřejmě vyloučit ani pochybení katastrálního úřadu samotného.⁵⁴

5.1 Neplatné převody vlastnictví

Může se stát, že smlouvy o převodu vlastnictví, jsou smlouvami neplatnými. Jestliže je smlouva neplatná, je nutno ji z právního hlediska hodnotit jako smlouvu, která nebyla vůbec uzavřena. Jestliže totiž smlouva o převodu vlastnictví nebyla uzavřena platně, potom vůbec k převodu nedošlo. Pokud tedy někdo vystupoval jako vlastník na základě neplatné smlouvy, vystupoval tak neoprávněně. Je třeba takové zápisy opravit v katastru nemovitostí, jakmile neplatnost smlouvy by byla doložena.

Smlouva může být neplatná jen na základě důvodů, které jsou v zákoně výslovně stanoveny. Lze tyto důvody rozdělit do následujících skupin:

1. První skupinu neplatnosti smluv tvoří případy, kdy smlouva je neplatná pro vady vůle anebo jejího projevu. Podle ustanovení v § 37 odst. 1 občanského

⁵⁴ LEHKÝ, J., DANČIŠIN, M. *Náprava neplatných převodů nemovitostí* [online]. 2009 [cit. 2011-02-27]. Dostupný z WWW: <<http://realit.cz/clanek/naprava-neplatnych-prevodu-nemovitosti>>.

zákoníku musí být právní úkon učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Do této skupiny spadají například smlouvy, které jsou uzavřeny pod nátlakem, smlouvy uzavřené žertem, smlouvy, u které jsou vymazané podstatné náležitosti (u kupní smlouvy zejména předmět a kupní cena). Dále to může být, jestli je smlouva uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, tak účastník smlouvy má právo od takovéto smlouvy odstoupit.

2. Druhá skupina neplatných smluv o převodu vlastnictví vzniká tehdy, jestliže ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům.
3. Třetí skupinou neplatnosti smluv spočívá v tom, že smlouva svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu anebo jej obchází. Tato situace může nastat, jestliže zákon např. stanoví, že cena převáděného předmětu se musí řídit cenovými předpisy, a z obsahu vyplývá, že tato náležitost nebyla dodržena, znamená to, že jde o přímý rozpor ze zákona. Obcházení zákona znamená, že smlouva sice neodporuje znění zákona, ale ve svých důsledcích sleduje cíl, aby zákon nebyl dodržen. Např. jestliže se někdo připravuje na spáchání trestného činu a převede svůj majetek na jinou osobu se záměrem, aby se vyhnul trestu propadnutí věci. Jde-li o obcházení zákona, je potřeba podrobných zjištění, která se zabývají objektivní i subjektivní stránkou obou účastníků (otázka vědomí a chtění).
4. Neplatnými právními úkony jsou i ty smlouvy, které nebyly učiněny ve formě, kterou pro ně vyžaduje zákon. Smlouvy o převodu nemovitostí ke své platnosti potřebují písemnou formu a projevy účastníků na téže listině.
5. Při posuzování neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví je třeba rozlišovat mezi neplatností absolutní a neplatností relativní (ve smyslu ustanovení § 40a občanského zákoníku). Rozdíl mezi absolutní a relativní neplatností není v tom, od kdy se smlouva považuje za neplatnou, ale v tom, zda se neplatnosti může dovolat kdokoli, anebo jen dotčený účastník smlouvy. Relativně neplatnými smlouvami o převodu vlastnictví mohou být smlouvy uzavřené v omylu, smlouvy o převodu vlastnického podílu uzavřené s nerespektováním předkupního práva ostatních spoluvlastníků (§ 140 občanský zákoník), některé smlouvy uzavřené jen jedním z manželů ohledně věci ve společném jmění manželů (§ 145 odst. 2 občanský zákoník), smlouva uzavřená v rozporu s cenovými předpisy (§ 589 občanský zákoník), relativně

neplatná je i závět, která odporuje ustanovení § 479 občanského zákoníku: „*Nezletilým potomkům se musí dostat aspoň tolik, kolik činí jejich dědický podíl ze zákona, a zletilým potomkům aspoň tolik, kolik činí jedna polovina jejich dědického podílu ze zákona. Pokud závět tomu odporuje, je v této části neplatná, nedošlo-li k vydědění uvedených potomků.*“

Je třeba také odlišovat od neplatnosti smlouvy odstoupení od smlouvy. K odstoupení od smlouvy dochází na základě jednostranného právního úkonu jednoho z účastníků v případě, že je to stanoveno v zákoně anebo účastníky dohodnuto, zatímco neplatnost smlouvy nastává přímo ze zákona. V obou případech jsou účinky obdobné, protože i při odstoupení od smlouvy se smlouva od počátku ruší, což má za následek, že každý z účastníků je povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.⁵⁵

5.2 Lze odstoupení od smlouvy sankciovat smluvní pokutou?

Odstoupení od smlouvy, ať již ze zákona nebo na základě ujednání účastníků, není porušením smluvní volnosti, a proto nemůže být ani sankciováno smluvní pokutou.⁵⁶ Podle občanského zákoníku z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. A není-li dohodnuto jinak, ani není-li to obvyklé, jsou účastníci povinni plnit bez zbytečného odkladu. Prodávající je oprávněn odevzdání předmětu koupě odeprít, nezaplatí-li kupující cenu včas.

5.3 Princip vkladu věcných práv a k podmínkám přerušení vkladového řízení

Návrh na vklad věcného práva do katastru nemovitostí lze katastrálnímu úřadu podat v časově neomezené lhůtě, jelikož účastníci jsou vázáni smluvními projevy své vůle. Rozhodnutím o povolení vkladu do katastru nemovitostí se pouze dovršuje proces směřující ke vzniku, změně, nebo zániku věcného práva k nemovitosti, jak to odpovídá vůli účastníků vyjádřené v písemném vyhotovení smlouvy.⁵⁷

Podle § 133 odst. 2 občanského zákoníku převádí-li se nemovitá věc na základě

55 HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s. 157-160.

56 VRCHA, P. *Soukromoprávní vztahy v judikatuře Ústavního soudu České republiky*. Praha: Linde, 2000, s. 108.

57 VRCHA, P. *Soukromoprávní vztahy v judikatuře Ústavního soudu České republiky*. Praha: Linde, 2000, s. 119-120.

smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Podle § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Přitom právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen. K převodu věcného práva je tedy zapotřebí jednak právně perfektní smlouvy a dále povolení vkladu příslušného věcného práva do katastru nemovitostí. Jinak řečeno, smlouvou vzniká nabyvateli pouze závazkový nárok požadovat na zciziteli vlastnické právo k věci. Vlastnické právo či jiné věcné právo k nemovitosti však vznikne až jejich vkladem do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu. Do té doby je převodce stále vlastníkem převáděné nemovitosti, což je navenek sděleno tím, že je v katastru jako vlastník zapsán.⁵⁸

5.4 Obtíže vyplývající ze současné právní úpravy

Podle § 119 odst. 2 občanského zákoníku: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z uvedeného lze odvodit, že ne každá stavba je nemovitou věcí. Pouze jen ta, která je spojena se zemí pevným základem. Z toho vyplývá, že všechny věci, které nelze zařadit pod nemovitost, jsou věcmi movitými.*

Podle občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. Z toho plyne, že vlastnické právo k nemovitosti jako k celku (pozemek a stavba) nemusí mít jednoho vlastníka nýbrž dva vlastníky, jeden vlastník pozemku a druhý vlastník stavby.

Vlastnictví ke stavbě i k pozemku má podle Listiny stejný obsah a zákon oběma poskytuje stejnou ochranu. Způsob řešení vztahu mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku přitom zákon nijak neupravuje. Vlastníkovi pozemku a na něm postavené stavby zbývá pouze možnost vzájemné dohody o nájmu nebo o zřízení věcného břemene. Dohoda jako typický obligační vztah bývá projevem svobodné vůle smluvních stran. Pokud přes nucený vzájemný vztah nedojde mezi vlastníkem pozemku

⁵⁸ VRCHA, P. *Soukromoprávní vztahy v judikatuře Ústavního soudu České republiky*. Praha: Linde, 2000, s. 120.

a vlastníkem stavby k dohodě, musí se obrátit na soud s návrhem, aby jejich vzájemný vztah upravil. Jak bude soud v takovém případě postupovat, je obtížné předpovědět. Zákon k této otázce mlčí.⁵⁹

5.4.1 Vymezení nemovité stavby jako zdroj právní nejistoty

Právní předpisy by měly být jasné srozumitelné. Ne pouze pro znalce nebo právníky, ale pro každého. Každý občan je přece povinen řídit se právními předpisy. Jejich neznalost neomlouvá. Tím spíše to platí pro normy občanského zákoníku. Ustanovení tohoto právního předpisu regulují každodenní počínání občanů. Každý, a nejen právník, který je zároveň stavebním inženýrem, potřebuje snadno a s jistotou rozpoznat, zda určitá věc je movitá, nebo nemovitá. Správným a nepochybným určením, zda konkrétní stavba je movitá, či nemovitá, je podmíněno správné počínání občana při nakládání s věcí. Pro úspěšný převod stavby nemovité zákon vyžaduje písemnou smlouvu s projevy účastníků smlouvy na téže listině a vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pro převod stavby movité je dostatečná ústní smlouva spolu s předáním a převzetím stavby. Stavbu, která je součástí jiné věci, samostatně převádět nelze. Nerozpozná-li občan správně, o jaký druh stavby se v konkrétním případě jedná, potom jeho počínání i při sebepečlivější snaze převést vlastnické právo ke stavbě na jiného nevyvolá občan předpokládané následky. Domnělý nabyvatel se nestane vlastníkem stavby, ale jejím držitelem v dobré víře s možností vlastnické právo ke stavbě po uplynutí vydržecí doby vydržet. Z uvedeného vyplývá, že současné vymezení nemovité stavby právním řádem je neurčité, neumožňuje občanům spolehlivě rozpoznat, zda konkrétní stavba je nemovitá, movitá, či zda je součástí jiné věci. Povolávat k řešení této otázky ke každé jednotlivé stavbě soudního znalce je pro běžný život složité, nepraktické a nákladné. Obracet se při nakládání s každou stavbou na soud, aby určil její charakter, je sice jediný způsob, jak si počínat pečlivě a nic nezanedbat, aplikace takového postupu v běžném životě je však neúnosná.⁶⁰

5.5 Návrh nového občanského zákoníku

Návrh občanského zákoníku má 3020 paragrafů a je rozdělen do pěti částí. I. část je obecná část, kde jsou vymezeny obecné pojmy, II. část je rodinné právo,

⁵⁹ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 109.

⁶⁰ BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 100-101.

III. část je absolutní majetková práva (vlastnictví, věcná práva k cizím věcem a problematika dědění), IX. část je relativní majetková práva, která jsou nejobsáhlejší částí (vznik, obsah, zajištění a zánik závazků, jednotlivé smluvní typy) a poslední částí jsou ustanovení společná, přechodná a závěrečná.

Vymezení nemovitých věcí působí problémy při řešení otázky, zda určitá stavba je movitá nebo nemovitá. V důsledku toho návrh občanského zákoníku nově zařazuje právo stavby.

5.5.1 Zavedení zásady, podle níž stavba je součástí pozemku a s tím související zavedení práva stavby

Klasická a v převážné většině zahraničních právních řádů respektovaná zásada, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku, jako věci hlavní byla v československém právu nahrazena v roce 1950 zásadou právě opačnou, podle níž pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu. Tato změna přinesla celou řadu těžkostí. V důsledku uvedeného přístupu je možné, aby vlastník stavby zároveň nebyl vlastníkem pozemku, na němž se stavba nachází. Znamená to, že praxe musí řešit vzájemné vztahy mezi vlastníky pozemků a staveb na nich umístěných (např. tehdy, pokud vlastník pozemku brání vlastníkovu stavby v přístupu k ní). Pokud je jedna osoba současně vlastníkem pozemku i stavby na něm umístěné, je vlastníkem dvou různých věcí v právním smyslu a může s nimi proto samostatně disponovat. Z toho plyne, že pokud jedna osoba vlastní pozemek, jakož i budovu na něm zřízenou, potom pokud chce obojí převést na třetí osobu, nesmí opomenout ve smlouvě specifikovat obě dvě věci. Totéž platí o zřízení zástavního práva (pokud bude smluvní zástavní právo zřízeno jen k budově, netýká se to pozemku pod stavbou). Návrh občanského zákoníku se vrací k tradičnímu a velmi potřebnému řešení ve svém § 480 odst. 1, kde se říká, že: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“*. Tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku existovat jednota ve vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku bude možno disponovat již jen pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou

týkat i staveb na něm umístěných (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby).⁶¹

5.5.2 Právo stavby

V moderní společnosti je žádoucí připustit možnost využití cizího pozemku ke stavebním účelům (se souhlasem vlastníka takového pozemku). Návrh nechce těmto snahám bránit a pro tento účel zřizuje (staro)nové právo stavby. Na našem území platil v minulosti zákon č. 86/1912 ř. z. o právu stavby a po něm zákon č. 88/1947 Sb. o právu stavby. Toto věcné právo bude výslovně prohlášeno za nemovitost. Podstata tohoto práva je v tom, že jako věcné právo s povahou nemovitosti zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, již toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu. Právo stavby bude zřizováno jako právo dočasné, s maximální délkou trvání 99 let; může být zřízeno jako úplatné nebo i bezplatné. Toto právo bude děditelné a převoditelné. Při zřízení smlouvou bude vznikat vkladem do veřejné evidence nemovitostí. Nebude vyloučeno ani nabytí práva stavby vydržením. Návrh rovněž řeší majetkové vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku po zániku práva stavby.⁶²

5.5.3 Změna způsobu smluvního nabývání vlastnického práva

Podle platného občanského zákoníku se vlastnické právo k movitým věcem nabývá uzavřením smlouvy a předáním a převzetím věci prodávajícím kupujícímu. Při převodu nemovitostí dochází k nabytí vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí.

Návrh hodlá právě uvedené, zažitě a praxí prověřené způsoby odvozeného nabývání vlastnického práva k věcem movitým změnit, a to tím způsobem, že by ke změně vlastnického práva u movitých věcí docházelo již samotnou účinností smlouvy. Pro nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí se však na základě připomínkového řízení na stejný princip nepřistoupilo a zůstává zachován současný stav, kdy vlastnické právo k takové nemovitosti vznikne až vkladem do katastru nemovitostí.⁶³

⁶¹ *Nový občanský zákoník* [online]. [cit. 2011-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html#6>>.

⁶² *Nový občanský zákoník* [online]. [cit. 2011-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html#6>>.

⁶³ *Nový občanský zákoník* [online]. [cit. 2011-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html#6>>.

Závěr

Nabývání vlastnického práva k nemovitostem představuje jeden z nejdůležitějších institutů občanského práva, je tudíž zapotřebí znalost současné právní úpravy.

Vlastnické právo a jiná věcná práva k nemovitosti jsou zapsaná v katastru nemovitosti České republiky. Tyto práva vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Zápisem se podle platné právní úpravy rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz.

Katastrální řízení, které rozhoduje o povolení zápisu práv k nemovitosti do katastru nemovitosti, o změnách hranic katastrálního území, o opravě chyb v katastrálním operátu a o obnově katastrálního operátu se opírá o zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dalším důležitým předpisem je zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení. Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, tak katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu. V opačném případě návrh zamítne.

V bakalářské práci jsou jednotlivé způsoby převodu do katastru nemovitostí. Při převodu dochází ke změně nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle za pomoci různých druhů smluv, jimiž jsou koupě, směna či darování. Aby smlouvy o převodech nemovitostí byly platné, musí mít písemnou formu a být podepsané na téže listině. Pro uzavření těchto smluv je nepostradatelné podat návrh na vklad do katastru nemovitostí. Nejčastějším smluvním typem pro převod nemovitostí je kupní smlouva. Základními charakteristickým rysem kupní smlouvy je určení předmětu koupě tj. věc, kterou má prodávající předat kupujícímu. A dále je to určení kupní ceny, která je úplatou za předmět koupě sjednanou v penězích. Dále pak smlouva směnná, která se vyznačuje tím, že si smluvní strany směňují věc za věc. A nakonec smlouva darovací, kde vznikne darování na základě smlouvy, kterou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá.

Pro komplexní zachycení dané tematiky se v práci věnuji situacím, kdy je smlouva neplatná. Je-li smlouva neplatná, je nutno ji z právního hlediska hodnotit jako smlouvu, která nebyla uzavřena vůbec. Pokud tedy někdo vystupoval jako vlastník nemovitosti na základě neplatné smlouvy, vystupoval tak neoprávněně. Neplatnými

smlouvami jsou například, kdy jsou smlouvy uzavřeny pod nátlakem nebo ze smlouvy jsou vymazané podstatné náležitosti. U kupní smlouvy je to předmět a cena. Posoudit zda smlouva byla uzavřena platná nebo neplatná je sporné, je potřeba vždy hodnotit podle konkrétního případu. Naproti tomu musíme od neplatnosti smlouvy odlišovat odstoupení od smlouvy. K odstoupení smlouvy dochází na základě odstoupení jednoho z účastníků a neplatnost smlouvy je dána zákonem.

Dalším problémem v současném právním řádu je vymezení nemovitých věcí. Řešení otázky, zda je určitá stavba movitá či nemovitá vyvolává obtíže. Podle platného občanského zákoníku rozlišujeme věci movité a nemovité, přičemž nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z uvedeného je patrné, že ne každá stavba je nemovitou věcí. Pouze jen ta, která je spojena se zemí pevným základem. Z toho vyplývá, že všechny věci, které nelze zařadit pod nemovitost, jsou věcmi movitými.

Podle občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. Z toho plyne, že vlastnické právo k nemovitosti jako k celku (pozemek a stavba) nemusí mít jednoho vlastníka nýbrž dva vlastníky, jeden vlastník pozemku a druhý vlastník stavby.

V důsledku výše uvedeného návrh občanského zákoníku nově zařazuje právo stavby. Návrh občanského zákoníku se vrací k tradičnímu a velmi potřebnému řešení ve svém § 480 odst. 1, kde se říká, že: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“*. Tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku existovat jednota ve vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona.

Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje

1. BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C. H. Beck, 2003, 320 s. ISBN 80-7179-824-X.
2. BRADÁČ, A., et al. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009. 368 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
3. FIALA, J., a kol. *Občanské právo hmotné*. Praha: Doplněk, 2002. 433 s. ISBN 80-7239-111-9.
4. HEJDA, J. *Občanské právo hmotné*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2000. 158 s. ISBN 80-245-0108-2.
5. HOLUB, M., POKORNÝ M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002. 335 s. ISBN 80-7201-348-3.
6. CHODĚRA, O. *Občanským právem krok za krokem*. Praha: Grada Publishing, 1997. 240 s. ISBN 80-7169-556-4.
7. JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*, Praha: Computer Press, 2002, 184 s. ISBN 80-7226-731-0.
8. JANKŮ, M. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. Brno: Computer Press, 2006. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5.
9. OLIVOVÁ, K., KUBA, B., VÁVROVÁ, M. *Byty a katastr nemovitostí*. Praha: Linde, 2003. 486 s. ISBN 80-7201-399-8.
10. SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2002, 216 s. ISBN 80-7179-780-4.
11. ŠVESTKA, J. et al. *Občanské právo hmotné. Svazek I*. Praha: Codex, 1997. 349 s. ISBN 80-901683-1-0.
12. ŠVESTKA, J., et al. *Občanské právo hmotné. Svazek II*. Praha: Codex, 1998. 493 s. ISBN 80-85963-51-5.
13. Vrcha, P. *Soukromoprávní vztahy v judikatuře Ústavního soudu České republiky*. Praha: Linde, 2000, 246 s. ISBN 80-7201-229-0.

Elektronické zdroje

1. HAVIT, s. r. o. *Katastr nemovitostí České republiky (katastrální zákon)* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/>>. ISSN 1213-7235.
2. HAVIT, s. r. o. *Listina základních práv a svobod* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/listina-zakladnich-prav-a-svobod/hlava2.aspx>>. ISSN 1213-7235.
3. HAVIT, s. r. o. *Občanský zákoník* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanszak/>>. ISSN 1213-7235.
4. HAVIT, s. r. o. *Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/>>. ISSN 1213-7235.
5. HAVIT, s. r. o. *Zákon o vlastnictví bytů* [online]. Praha: 1998 – 2001. Dostupný z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/>>. ISSN 1213-7235.
6. *Jak dobře koupit nemovitost: Smlouva o smlouvě budoucí* [online]. 2009 [cit. 2011-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/58307-jak-dobre-koupit-nemovitost-smlouva-o-budouci-kupni-smlouve>>.
7. LEHKÝ, J., DANČIŠIN, M. *Náprava neplatných převodů nemovitostí* [online]. 2009 [cit. 2011-02-27]. Dostupný z WWW: <<http://realit.cz/clanek/naprava-neplatnych-prevodu-nemovitosti>>.
8. *Nový občanský zákoník* [online]. [cit. 2011-03-05]. Dostupný z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html#6>>.
9. *Problematika nemovitostí v zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných právech* [online]. 2009 [cit. 2011-02-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-zapis-vlastnickych-prav-opu/1000818/48037/>>.
10. *Problematika převodu nemovitostí* [online]. [cit. 2011-02-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.bezrealitky.cz/informace/realitni-pruvodci/problematika-prevodu-nemovitosti>>.

11. *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky I. vydání* [online]. 2010 [cit. 2011-02-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-ROCENKA>>.
12. SPRINZ, P. *Smlouva o smlouvě budoucí* [online]. 2008 [cit. 2011-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://www.pravnik.cz/a/239/smlouva-o-smlouve-budouci.html>>.

Legislativní dokumenty

1. Česko. Zákon č. 359 České národní rady ze dne 7. května 1992 o zeměměřických a katastrálních orgánech. In *Sbírka zákonů České a Slovenské federativní republiky*. 1992, částka 73, s. 2014-2016. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb073-92.pdf>>. ISSN 1802-8292.
2. Česko. Zákon č. 90 ze dne 14. března 1996, kterým se mění a doplňuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1996, částka 31, strana 1062-1063. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1996/sb31-96.pdf>>. ISSN 1211-1244.
3. Česko. Zákon č. 265 ze dne 28. dubna 1992 o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. In *Sbírka zákonů České a Slovenské federativní republiky*. 1992, částka 56, s. 1535-1537. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb056-92.pdf>>. ISSN 1802-8292.

Seznam grafů

| | |
|--|----|
| Graf 1. Práva zapisované vkladem za rok 2009 | 23 |
| Graf 2. Podíl práv zapisovaným záznamem za rok 2009..... | 25 |
| Graf 3. Podíl poznámek: zápis, výmaz, za rok 2009 | 26 |

Seznam příloh

- I. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí
- II. Kupní smlouva na nemovitost
- III. Směnná smlouva na byt
- IV. Darovací smlouva – smlouva o převodu vlastnictví jednotky

Příloha č. I. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Katastrální úřad v

.....

.....

Věc: Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Podle ustanovení § 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, předkládám návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti a vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni podle darovací smlouvy ze dne ..., uzavřené mezi ... *(jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob)*, jakožto dárce na straně jedné a ... *(jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob)*, jakožto obdarovaní na straně druhé.

Předmětem smlouvy je dům č.p. ..., na pozemku p.č. ..., katastrální území ..., v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ... kraj, Katastrální pracoviště

Přílohy návrhu:

Originál darovací smlouvy ze dne ... 1 x

Ověřené kopie darovací smlouvy ze dne ... 4 x

Ověřená kopie nabývací listiny ze dne ... 1 x

Kolková známka ve výši ...,- Kč

V ... dne ...

Vlastnoruční podpisy navrhovatelů:

Příloha č. II. Kupní smlouva na nemovitost

Kupní smlouva na nemovitost

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1. ... (*jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob*),
jakožto prodávající na straně jedné

a

2. ... (*jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob*),
jakožto kupující na straně jedné

tuto

kupní smlouvu

I.

Prodávající ... je na základě prohlášení jejího statutárního zástupce ... a kupní smlouvy ze dne ... předané Katastrálnímu úřadu pro ... kraj, Katastrální pracoviště v ... k provedení vkladu práva vlastnického dne ... – č. j. ..., výlučným vlastníkem pozemků, pozemkový katastr (PK) číslo ... o výměře ... m², zapsaných u Katastrálního úřadu pro ... kraj, Katastrální pracoviště ... na LV číslo ... pro Katastrální území ..., obec ..., okres ...

II.

Prodávající ... prodává nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy, tj. pozemkovou parcelu KN číslo ... o výměře ... m², orná, dle geometrického plánu č. zak. ... ze dne ..., ověřeného ... v katastrálním území ..., obec ..., okres ..., do jmění kupující ... (*jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo*), za dohodnutou kupní cenu

...,- Kč

Slovy: ...korunčeských.

III.

Dohodnutá kupní cena je splatná ke dni ... na bankovní účet č. ...

IV.

Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné závazky a že jí nejsou známy žádné vady, na které by měl být kupující zvláště upozorněn.

V.

Práva a povinnosti vlastníka převáděné nemovitosti přecházejí na kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro ... kraj, Katastrálního pracoviště ... ve smyslu ustanovení § 2 zák. č. 265/92 Sb. v platném znění.

VI.

Daň z převodu nemovitosti uhradí prodávající podle zákona č. 357/92 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí v platném znění.

Poplatek z návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

VII.

Na základě této kupní smlouvy provede Katastrální úřad pro ... kraj, Katastrální pracoviště ... vklad práva vlastnického ohledně nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy ve prospěch kupující ... (*jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo*).

VIII.

Smluvní strany prohlašují, že tento právní úkon učinily svobodně a vážně, že smlouva nebyla uzavřena v tísní ani pod nátlakem a že jejich smluvní volnost nebyla ničím omezena. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V ... dne ...

Prodávající:

Kupující:

Příloha č. III. Směnná smlouva na byt

Směnná smlouva na byt

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1. ... (jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob),
jakožto účastník 1 na straně jedné

a

2. ... (jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob),
jakožto účastník 2 na straně jedné

tuto

směnnou smlouvu

I.

Účastník 1 ... prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. ..., zapsaného na LV, v budově č.p. ..., bytový dům postavený na pozemku p.č., zastavěná plocha a nádvoří. Budova a pozemek jsou zapsány na LV č. ..., v Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu ... kraj, Katastrální pracoviště, pro obec a katastrální území

Účastník 2 ... prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. ..., zapsaného na LV, v budově č.p. ..., bytový dům postavený na pozemku p.č., zastavěná plocha a nádvoří. Budova a pozemek jsou zapsány na LV č. ..., v Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu ... kraj, Katastrální pracoviště, pro obec a katastrální území

II.

Účastníci této smlouvy se dohodli na tom, že nemovitosti uvedené v čl. I mají pro tuto směnu stejnou cenu. Po provedení směny jsou tedy vzájemné závazky účastníků beze zbytku vyrovnány a nemají vůči sobě v souvislosti s touto smlouvou

nárok na doplatek ceny směnovaných nemovitostí.

III.

Nabyvatelé se stanou vlastníky směnovaných nemovitostí vkladem jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí a daň z převodu nemovitostí se účastníci zavazují zaplatit příslušnému finančnímu úřadu každý jednou polovinou.

IV.

Účastníci prohlašují, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné závazky. Účastníci prohlašují, že si navzájem nezamlčeli žádné známé skutečnosti o technickém stavu směnovaných nemovitostí, o nichž v době prodeje věděli a že se řádně seznámili se současným stavem nabývaných nemovitostí a v tomto stavu je bez dalších připomínek a podmínek přijímají.

V.

Účastníci prohlašují, že tento právní úkon učinily svobodně a vážně, že smlouva nebyla uzavřena v tísní ani pod nátlakem a že jejich smluvní volnost nebyla ničím omezena. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V ... dne ...

Účastník 1:

Účastník 2:

Příloha č. IV. Darovací smlouva – smlouva o převodu vlastnictví jednotky

Darovací smlouva – smlouva o převodu vlastnictví jednotky

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu § 628 a násl. občanského zákoníku ve spojení s § 6 a násl. zákona č. 72/1994 Sb. uzavřeli:

1. manželé:

pan ... (*jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo*) a paní ... (*jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo*)

společně jakožto dárci na straně jedné

a

2. manželé:

pan ... (*jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo*) a paní ... (*jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo*)

společně jakožto obdarovaní na straně jedné

v tomto znění:

I.

Dárci prohlašují, že se v jejich společném jmění manželů nachází:

a) byt č. ... (bytová jednotka o velikosti ... , výměře ... m²), nacházející se v I. nadzemním podlaží domu čp. ... v katastrálním území ..., obci a okresu ... a k bytu náležící spoluvlastnický podíl ve výši ... na společných částech budovy čp.

b) Spoluvlastnický podíl ve výši ... na pozemcích parc. č. ... (zahrada o výměře m²) to vše v katastrálním území ..., obci a okresu ..., když vlastnictví uvedených nemovitostí je zapsáno na LV č. ... (byt) a č. ... (pozemek parc. č. ...) pro katastrální území ... u Katastrální úřadu ... pro ... kraj.

II.

Dárci darují obdarovaným do jejich podílového spoluvlastnictví, každému podílem jedné ideální poloviny.

III.

Dárci prohlašují, že na předmětu daru neváznou žádné dluhy, věcná břemena,

právní vady ani jiná práva třetích osob. Obdarovaní prohlašují, že stav uvedené nemovitosti je jim dobře znám.

IV.

Obdarovaní se stanou podílovými spoluvlastníky uvedené nemovitosti (resp. spoluvlastníky příslušnými spoluvlastnickými podíly, tak, jak byly výše uvedeny) vkladem svých spoluvlastnických práv do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Do provedení vkladu jsou smluvní strany svými projevy vůle, učiněnými v této smlouvě, vázány.

Vkladem spoluvlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí přecházejí na obdarované všechna práva a závazky, týkající se budovy a jejích společných prostor, v rozsahu jejich spoluvlastnických podílů dle čl. I této smlouvy. Obdarovaní potvrzují, že byli s rozsahem práv a povinností seznámeni.

V.

Smluvní strany navrhují, aby podle této smlouvy byl v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro ... Kraj, katastrální pracoviště ..., proveden vklad spoluvlastnických práv k nemovitostem a spoluvlastnickým podílem převáděným touto smlouvou ve prospěch obdarovaných, každého z nich jednou ideální polovinou.

VI.

Tato smlouva byla vyhotovena v osmi vyhotoveních, z nichž po podpisu smlouvy obdrží po jednom každá ze smluvních stran společně, zbývajících šest vyhotovení bude předloženo katastrálnímu úřadu.

Smluvní strany prohlašují, že tento právní úkon učinily svobodně a vážně, že smlouva nebyla uzavřena v tísní ani pod nátlakem a že jejich smluvní volnost nebyla ničím omezena. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy, na prvopisu smlouvy úředně ověřené.

V ... dne ...

Dárci:

Obdarovaní: