



**Právní průvodce
pro koupi nemovitosti**



MKA NOSKO



Právní průvodce pro koupi nemovitosti

3	Úvod
4	Stručně k právní úpravě
5	Postup při koupi nemovitosti
6	Rezervační smlouva
6	Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy
7	Kupní smlouva
8	Zápis do katastru nemovitostí
9	Úschova kupní ceny
9	Shrnutí
10	Závěr
10	O autorovi
10	Kontakt





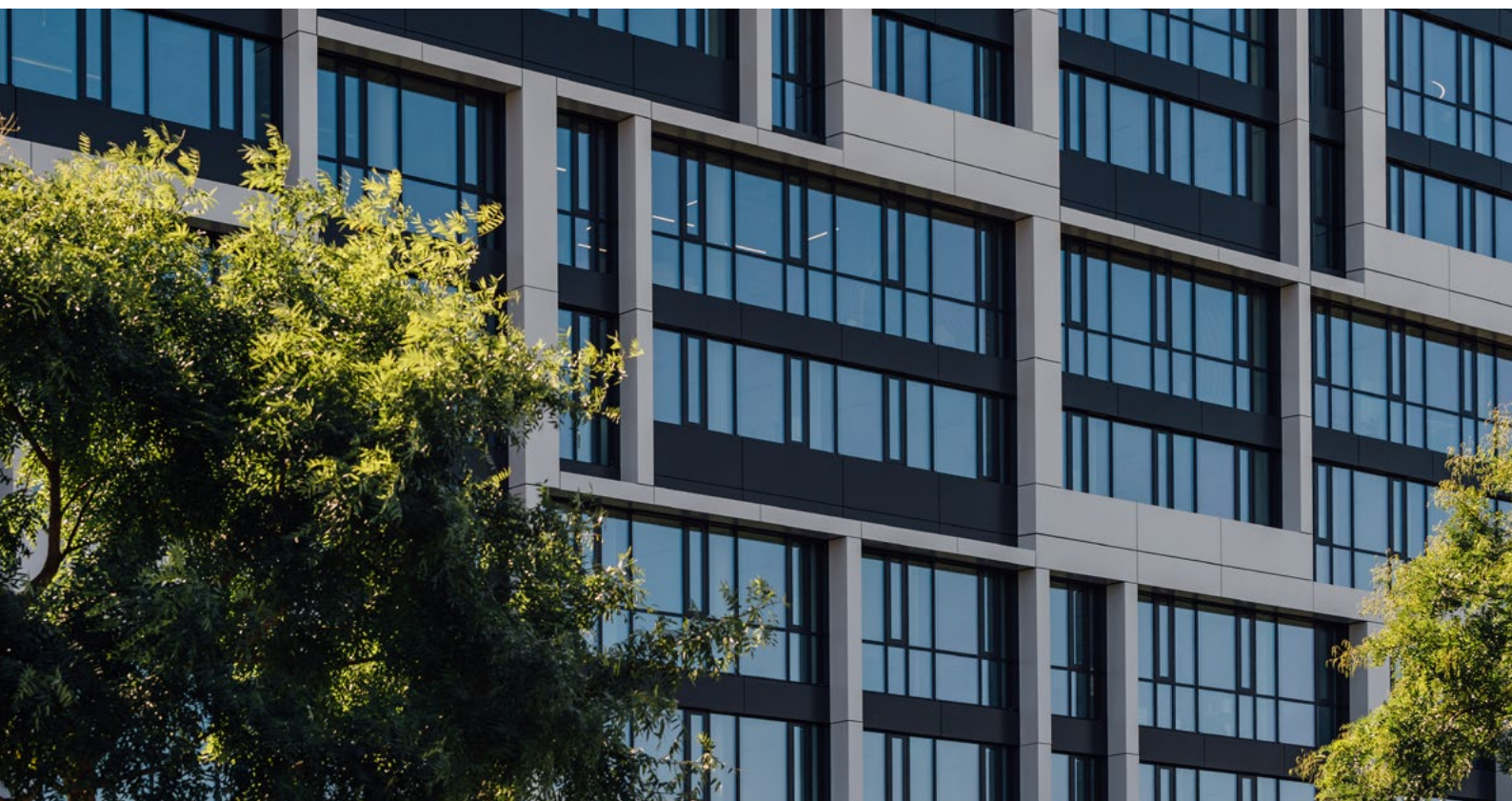
Úvod

Tento průvodce je určen všem, kteří se chystají koupit nemovitost v České republice. Představujeme v něm základní právní aspekty realitní transakce a dáváme v něm doporučení, jak postupovat, aby se při koupi nemovitosti minimalizovala rizika a transakce proběhla úspěšně.



Stručně k právní úpravě

Podle ustanovení § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) platí, že převádí-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. K nabytí vlastnického práva k nemovitostem v České republice tedy nestačí pouhé uzavření kupní smlouvy, nýbrž je k němu nezbytný ještě i vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Bude-li rozhodnuto katastrálním úřadem o tom, že se vklad povoluje, bude vlastnické právo převedeno s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad ke katastrálnímu úřadu. Právní úprava kupní smlouvy je obsažena v ustanoveních § 2079 a násl. občanského zákoníku. Řízení o povolení vkladu vlastnického práva před katastrálním úřadem se řídí zákonem č. 265/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“).





POSTUP PŘI KOUPI NEMOVITOSTI

Před uzavřením kupní smlouvy (a vlastně již před uzavřením případné rezervační smlouvy) je namístě prověřit faktický a právní stav nemovitosti. Lze jistě doporučit, aby si kupující předmětnou nemovitost před koupí důkladně prohlédl a ověřil, že nevykazuje nějaké faktické vady. Pro tento účel je vhodné si najmout stavebního technika, který je schopen případné vady odhalit spíše než laik.

Dále doporučujeme provést prověrku právního stavu nemovitosti. Na nemovitosti by zejména neměla váznout žádná věcná práva zřízená ve prospěch třetích osob. Může se jednat např. o věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, práva stavby apod. Případná věcná práva zatěžující nemovitost lze zjistit z výpisu z katastru nemovitostí ohledně předmětné nemovitosti. Ve výpisu z katastru nemovitostí pak též je možné ověřit, že prodávající skutečně je vlastníkem dané nemovitosti.

V rámci právní prověrky je dále vhodné se seznámit též s nabývacím titulem (tj. např. se smlouvou či rozhodnutím), na základě kterého se prodávající stal vlastníkem nemovitosti, o jejíž nabytí má kupující zájem. Nabývací titul je vhodné prověřit z pohledu jeho platnosti a lze z něj též vyčíst, za jakých podmínek prodávající předmětnou nemovitost nabyl do svého vlastnictví.

Jedná-li se o bytovou jednotku, je dále dobré prověřit též prohlášení vlastníka budovy. Zde lze vyčíst zejména informaci o výměře bytu a též o tom, zdali je s bytem spojeno výlučné užívání některé ze společných částí domu.

Je pak však třeba upozornit, že některé případné právní vady kupované nemovitosti nelze z výše uvedených dokumentů vyčíst. Do úvahy připadají zejména nájemní či jiná užívací práva třetích osob. Ohledně těchto dalších případných právních vad by měl prodávající v kupní smlouvě výslovně prohlásit, že jimi prodávaná nemovitost zatížena není. Prohlášení prodávajícího o absenci vad by se pak mělo týkat též právních vad, které lze zjistit z některého z výše uvedených dokumentů.

Provedl-li si již kupující faktickou i právní prověrku kupované nemovitosti a je-li pro něj stav nemovitosti akceptovatelný, lze přistoupit k přípravě smluvní dokumentace a k postupnému uzavření celé transakce.

REZERVAČNÍ SMLOUVA

První smluvní dokument, který připadá v souvislosti s koupí nemovitosti do úvahy, je rezervační smlouva (bývá označována např. též jako dohoda o složení blokovacího depozita, dohoda o blokaci nemovitosti apod.). Rezervační smlouvu lze obecně označit jako jakýsi (nepovinný) předstupeň smlouvy o smlouvě budoucí kupní, případně přímo kupní smlouvy.

Rezervační smlouva bývá zpravidla uzavírána v případech, kdy je koupě realizována prostřednictvím realitního zprostředkovatele, nelze však vyloučit její uzavření ani v případech, kdy tomu tak není (často např. prodává-li nemovitost developer). Je-li k uzavření rezervační smlouvy přístupováno, pak doporučujeme, aby jejími smluvními stranami byly obě strany budoucí kupní smlouvy (tj. nikoli pouze budoucí kupující a realitní zprostředkovatel). Rezervační smlouva by měla obsahovat oboustranný závazek uzavřít smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy či přímo kupní smlouvu o převodu předmětné nemovitosti. Budoucí prodávající by se v rezervační smlouvě měl též zavázat, že po určitou dobu neprodá předmětnou nemovitost případnému jinému zájemci, resp. že ji po tuto dobu ani nebude nabízet k prodeji.

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy či přímo budoucí kupní smlouva by v rezervační smlouvě měly být podrobněji specifikovány, tj. přesně označen předmět převodu, uvedena kupní cena a způsob její úhrady (zpravidla prostřednictvím notářské, bankovní či advokátní úschovy), termín předání nemovitosti apod. Rezervační smlouva dále zpravidla obsahuje sankce pro případ nedodržení podstatných smluvních povinností.

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy představuje předstupeň kupní smlouvy. Ani uzavření smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy není povinné. K jejímu uzavření se přistupuje v případech, kdy z nějakého důvodu není možné bez dalšího přistoupit rovnou k uzavření kupní smlouvy, např. dokončení kupované budovy či bytové jednotky, zajištění úvěru na úhradu kupní ceny či její části, zajištění potvrzení o možnosti splacení úvěru zajištěného stávajícím zástavním právem na předmětných nemovitostech apod.

Ve smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy se smluvní strany zavazují, že v budoucnu mezi sebou uzavřou kupní smlouvu, a to zpravidla na výzvu některé ze smluvních stran. Právo vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy lze sjednat ve prospěch obou stran, nebo ve prospěch jenom jedné ze stran. Pokud oprávněná strana nevyzve druhou stranu ve stanové lhůtě k uzavření kupní smlouvy, povinnost uzavřít budoucí kupní smlouvu zaniká. Pokud oprávněná strana řádně a včas vyzve druhou stranu k uzavření kupní smlouvy, je povinná strana povinna kupní smlouvu uzavřít.

Součástí smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy by pak měl být stranami odsouhlasený text samotné kupní smlouvy.

Pokud kupující platí kupní cenu zcela či zčásti prostřednictvím hypotečního úvěru, který bude zajištěn zástavním právem na kupované nemovitosti, měla by smlouva obsahovat závazek prodávajícího uzavřít s úvěrující bankou zástavní smlouvu, dle které bude zřízeno zástavní právo v její prospěch.



KUPNÍ SMLOUVA

K samotnému převodu vlastnického práva k nemovitosti pak dochází na základě kupní smlouvy. Kupní smlouva by měla obsahovat především tyto náležitosti:

1. Správnou identifikaci smluvních stran (jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu a rodné číslo, bylo-li přiděleno). Je-li účastníkem právnická osoba, musí údaje odpovídat zápisu v obchodním rejstříku a smlouvu musí podepsat osoba k tomu oprávněná.
2. Správnou identifikaci prodávané nemovitosti
3. Projev vůle smluvních stran převést vlastnické právo k nemovitosti z prodávajícího na kupujícího.
4. Kupní cenu za prodávanou nemovitost a způsob její úhrady. V každém případě lze doporučit, aby kupní cena byla uhrazena prostřednictvím advokátní, notářské či bankovní úschovy. Součástí kupní smlouvy by mělo být též ujednání o tom, jak se bude postupovat, když kupní cena zaplacená nebude. V takovém případě by měl mít prodávající možnost od kupní smlouvy odstoupit a mělo by mu též vzniknout právo na přiměřenou smluvní pokutu.
5. Podstatná prohlášení prodávajícího týkající se převáděné nemovitosti a jeho osoby a podstatná prohlášení kupujícího týkající se jeho osoby. Pokud se některé prohlášení později ukáže jako nepravdivé, pak doporučujeme sjednat povinnost dotčené strany zjednat v přiměřené lhůtě nápravu a pro případ jejího porušení přiměřenou smluvní pokutu a možnost druhé strany od smlouvy odstoupit, popř. uplatnit další práva z odpovědnosti za vady.
6. Způsob podání kupní smlouvy na katastr. Smlouva by měla být podána na katastr až poté, kdy je v úschově kupní cena. Jedině tak má prodávající jistotu, že nepřevede na kupujícího nemovitost, aniž by dostal zaplacenou.
7. Termín předání nemovitosti a sankce pro případ, že nebude nemovitost včas a v řádném stavu předána. Stejně tak by měl prodávající v dohodnutém termínu odhlásit z nemovitosti trvalé bydliště i sídlo všech osob, které ho tam na základě jeho souhlasu mají.
8. Úředně ověřené podpisy smluvních stran (ověření podpisů postačí na jednom vyhotovení kupní smlouvy, které je určené pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí).



ZÁPIS DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Jak již bylo uvedeno, občanský zákoník stanoví, že převádí-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví vkladem vlastnického práva kupujícího do takového seznamu. V případě nemovitostí je tímto seznamem katastr nemovitostí.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se podává na předepsaném formuláři, jehož přílohu musí tvořit především tzv. vkladová listina. Jde o listinu, na jejímž základě má být právo do katastru zapsáno (tj. v našem případě kupní smlouva). Je nezbytné, aby vyhotovení kupní smlouvy předkládané katastrálnímu úřadu bylo opatřeno úředně ověřenými podpisy jejich účastníků. Návrh na vklad do katastru nemovitostí pak musí splňovat náležitosti předepsané v ustanovení § 14 katastrálního zákona.

Nejpozději den po doručení návrhu na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu katastrální úřad informuje vlastníka převáděné nemovitosti o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou, a to zasláním této informace na adresu místa jeho trvalého pobytu (popř. v případě cizozemce na jeho adresu bydliště v cizině).

V řízení o povolení vkladu vlastnického práva katastrální úřad zejména zkoumá, zdali kupní smlouva (jako tzv. vkladová listina) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, zdali její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, zdali právní jednání bylo učiněno v předepsané (tj. písemné) formě. Dále katastrální úřad též zkoumá, zdali účastník není omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí, zdali z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné a zdali navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Tyto skutečnosti katastrální úřad zkoumá podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.

Jestliže jsou všechny podmínky nutné pro provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí splněny, katastrální úřad jej povolí – nejdříve však po uplynutí 20 dnů ode dne odeslání informace vlastníku převáděné nemovitosti o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Vklad vlastnického práva se následně provede zpětně k okamžiku, kdy návrh na vklad došel k příslušnému katastrálnímu úřadu.

ÚSCHOVA KUPNÍ CENY

Jak již bylo výše uvedeno, doporučujeme úhradu kupní ceny realizovat prostřednictvím úschovy. Účelem úschovy kupní ceny je dát prodávajícímu záruku, že po převodu vlastnického práva k prodávané nemovitosti dostane zapláceno a kupujícímu jistotu, že nestane-li se v určité lhůtě vlastníkem nemovitosti bez právních vad evidovaných v katastru nemovitostí, bude mu kupní cena z úschovy vrácena.

Pro úschovu kupní ceny lze zvolit služby notáře, advokáta či banky. V případech, kdy pro naše klienty zajišťujeme koupi nemovitosti jako takovou, je pro ně komfortnější a zpravidla i cenově výhodnější, když si od nás nechají též provést úschovu kupní ceny. Kromě vyhotovení samotné smlouvy o úschově peněz se postaráme o založení úschovního účtu, zkontrolujeme všechny podklady, informujeme smluvní strany o pohybech na úschovním účtu, vyhotovíme potvrzení o připsání peněz na účet úschovy a především zodpovídáme za vyplacení kupní ceny z úschovy v souladu s ujednáními smlouvy o úschově.

SHRNUTÍ



Na základě našich zkušeností doporučujeme při koupi nemovitosti zejména nepodcenit právní prověrku kupované nemovitosti a nechat si transakční dokumentaci odborně zpracovat od advokátní kanceláře, která se na převody nemovitostí specializuje. Vyhněte se tak nejen omylům, které mohou být v případě realitních transakcí nákladné, ale i problémům v řízení před katastrálním úřadem, které mohou způsobit prodloužení celé transakce z důvodu oprav smluvní dokumentace a jejího opětovného podepisování.

Jak již bylo uvedeno, doporučujeme rovněž využít úschovu kupní ceny, která vám, jako kupujícímu, dává jistotu, že prodávající obdrží kupní cenu až poté, kdy se stanete vlastníkem nemovitosti nezatížené právními vadami zapsanými do katastru nemovitostí.

Pokud se rozhodnete využít služby naší advokátní kanceláře, můžete se spolehnout na naši odbornost a spolehlivost. Pro naše klienty pracujeme rychle a efektivně. Zajistíme pro vás kompletní realizaci realitní transakce, od úvodní konzultace, přes kontrolu všech podkladů (výpisy z katastru, nabývací tituly apod.), až po přípravu samotné smluvní dokumentace, včetně návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, zastupování ve vkladovém řízení před katastrálním úřadem a úschovy kupní ceny.



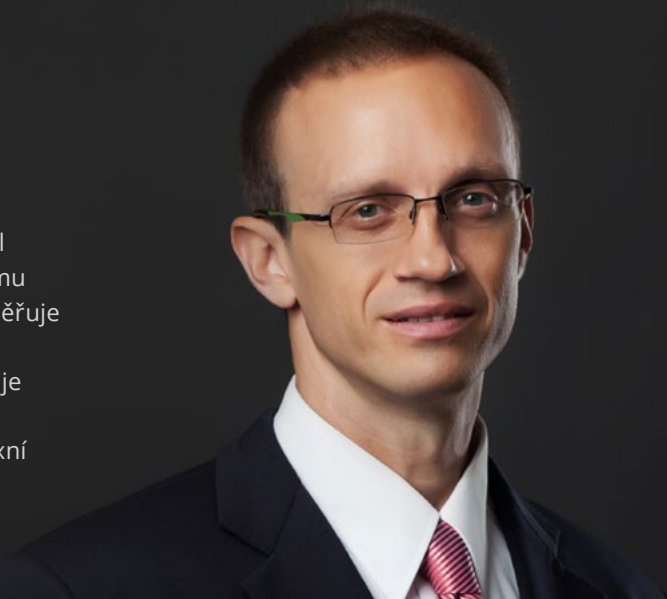
Závěr

Koupě nemovitosti by při dodržování doporučení představených v tomto průvodci neměla klienty překvapit něčím neobvyklým. Každopádně ale jde o transakci, která vyžaduje důslednost a trpělivost. Klienti, kteří se chystají koupit nemovitost, by měli být připraveni na komunikaci s různými osobami, na studium smluvní dokumentace a vyčlenit si na realizaci transakce dostatek času. Předejít nedorozuměním, omylům a ušetřit čas se dá také tím, že si pro realizaci realitní transakce zvolíte odborně způsobilou osobu jako svého zástupce. V úvahu připadá zejména advokát, který se na poskytování právní pomoci při převodech nemovitostí specializuje.

Poradenství v oblasti realitních transakcí patří mezi hlavní specializace naší advokátní kanceláře. Naším klientům jsme připraveni poradit a být jejich zástupci, kteří pomohou úspěšně zrealizovat koupi jakéhokoli typu nemovitosti. Neváhejte se na nás proto kdykoli obrátit. Kontaktovat nás můžete telefonicky, emailem, online a pro osobní setkání jsme vám k dispozici v kancelářích v Praze a Bratislavě.

O autorovi

Mgr. Daniel Mašek je zakládajícím partnerem advokátní kanceláře Mašek, Kočí, Aujezdský (MKA Nosko). Absolvoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy a je zapsán v seznamu advokátů České advokátní komory. Při své činnosti se zaměřuje zejména na občanské právo, a to nejčastěji v souvislosti s realitními transakcemi. V rámci své právní praxe poskytuje mimo jiné poradenství při developerských projektech a akvizicích nemovitého majetku (včetně přípravy komplexní dokumentace v těchto věcech).



Contact



MKA Nosko

Opletalova 1535/4

110 00 Prague 1

Czech Republic

e-mail: info@mkanosko.cz

tel.: +420 233 375 542

www.mka-nosko.cz