

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

Pavla Kulíková

---

Bakalářská práce  
2010

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

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

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavla KULÍKOVÁ**  
Studijní program: **B 6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

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

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Provedte průzkum odborné literatury a souvisejících právních předpisů.
- Zpracujte teoretické poznatky týkající se kupní smlouvy o převodu nemovitostí a upozorněte na možná rizika účastníků.

#### II. Praktická část

- Uvedte praktické příklady kupních smluv o převodu nemovitostí obsahující konkrétní nedostatky a z toho vyplývající rizika pro účastníky.
- Navrhněte možná řešení směřující k odstranění nebo snížení rizik na straně účastníků při uzavírání kupních smluv o převodu nemovitostí.

### Závěr

Rozsah práce: **cca 40**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:


- [1] HOLUB, M. a kol. Vzory smluv a podání. Praha: Linde Praha, 2009. 1240 s. ISBN 978-80-7201-742-3.  
[2] HOLUB, M. a kol. Občanský zákoník a související předpisy. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, 2009. 288 s. ISBN T17100751.  
[3] ROLNÝ, L. Nemovitosti - vzory smluv a podání. Praha: GRADA Publishing, 2004. 320 s. ISBN 80-247-1655-0.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Bohumil Vrána**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání bakalářské práce: **6. dubna 2010**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **21. května 2010**

Ve Zlíně dne 6. dubna 2010

  
doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



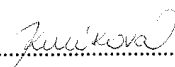
  
prof. RNDr. René Wokoun, CSc.  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

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

Ve Zlíně ..... 21.5.2010

..... 

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ABSTRAKT**

Předložená bakalářská práce se zabývá problematikou týkající se kupní smlouvy o převodu nemovitostí, její právní úpravy a možných rizik na straně prodávajícího a kupujícího.

Teoretická část se zabývá podrobnou charakteristikou základních pojmů, které souvisí s danou problematikou.

V praktické části je zpracována kupní smlouva o převodu nemovitostí a blíže charakterizovány rizika a nedostatky, které mohou nastat. Dále jsou navržena možná řešení jak předejít nebo minimalizovat rizika na straně účastníků při uzavírání kupní smlouvy o převodu nemovitostí.

Klíčová slova: kupní smlouva o převodu nemovitostí, nemovitosti, rizika, prodávající, kupující.

## **ABSTRACT**

This bachelor thesis deals with problems relating to the purchase contract for the transfer of property, its regulation and potential risks to the seller and buyer.

The theoretical part deals with the detailed characteristics of the basic concepts related to the topic.

The practical part presents the contract of transfer of property, and further characterized the risks and deficiencies that may occur. The following are possible solutions to prevent or minimize the risks to the participants at the conclusion of a contract of property transfer.

Keywords: purchase contract for the transfer of property, property, risk, seller, buyer.

V první řadě bych chtěla poděkovat svému vedoucímu práce panu JUDr. Bohumilu Vránovi za jeho cenné rady, připomínky a vstřícnost při vypracování mé bakalářské práce.

Dále bych chtěla poděkovat rodině a svým blízkým za podporu a motivaci po celou dobu mého studia a při zhotovení této bakalářské práce.

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

*„Život je čekání na to, až se naše sny promění ve skutečnost.“*

Victor Hugo, francouzský básník

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 PRÁVNÍ VZTAHY K NEMOVITOSTEM</b> .....	<b>12</b>
1.1 VĚCI A PRÁVA .....	12
1.1.1 Nemovitosti .....	12
1.2 VLASTNICKÉ PRÁVO .....	13
1.2.1 Nabývání vlastnického práva .....	13
1.2.2 Zánik vlastnického práva .....	13
1.3 PRÁVA K CIZÍM VĚCEM .....	14
1.3.1 Zástavní právo .....	14
1.3.2 Věcná břemena .....	14
<b>2 KATASTR NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>16</b>
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY SOUVISEJÍCÍ S KATASTREM NEMOVITOSTÍ.....	16
2.2 PŘEDMĚT KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	17
2.3 OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	17
2.4 NÁVRH NA VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	18
2.4.1 Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech .....	19
2.4.2 Vyznačení plomby.....	19
2.4.3 Přezkoumání náležitostí listin .....	19
2.4.4 Povolení vkladu práva do katastru .....	19
2.4.5 Vklad práva do katastru.....	20
2.4.6 Vyznačení vkladu práva na listině.....	20
2.5 LIST VLASTNICTVÍ .....	20
<b>3 SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY - PRÁVNÍ ÚPRAVA A DEFINICE SMLOUVY</b> .....	<b>22</b>
3.1 NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ .....	22
3.2 DOPORUČENÁ UJEDNÁNÍ .....	23
3.3 Odstoupení od smlouvy .....	23
<b>4 KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ – PRÁVNÍ ÚPRAVA A DEFINICE</b> .....	<b>24</b>
4.1 NÁLEŽITOSTI KUPNÍ SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ.....	24
4.1.1 Identifikace smluvních stran .....	24
4.1.2 Předmět smlouvy .....	25
4.1.3 Kupní cena a způsob její úhrady .....	25
4.1.4 Prohlášení prodávajícího o stavu nemovitosti.....	26
4.1.5 Projev vůle účastníků .....	27
4.2 ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ V KUPNÍ SMLOUVĚ .....	27
4.2.1 Podmínky předání a převzetí nemovitosti .....	28
4.2.2 Smluvní pokuta .....	28



4.2.3	Daň z převodu nemovitostí .....	29
4.2.4	Úhrada dalších nákladů .....	30
4.2.5	Předkupní právo k nemovitostem.....	31
4.2.6	Právo zpětné koupě a právo zpětného prodeje .....	31
4.3	MOŽNOSTI Odstoupení od kupní smlouvy .....	31
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>MOŽNÁ RIZIKA NA STRANĚ PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO.....</b>	<b>34</b>
5.1	OVĚŘENÍ VLASTNÍKA PRODÁVANÉ NEMOVITOSTI .....	34
5.2	PLOMBA NA NEMOVITOSTI ČI JINÁ OMEZENÍ .....	34
5.3	CHYBA V TEXTU KUPNÍ SMLOUVY .....	35
5.4	NEZAPLACENÍ SJEDNANÉ KUPNÍ CENY .....	35
5.5	NEZAPLACENÍ DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ .....	36
5.6	PODVODNÉ JEDNÁNÍ.....	36
<b>6</b>	<b>RADY JAK PŘEDEJÍT RIZIKŮM .....</b>	<b>37</b>
6.1	PŘÍPAD Č. 1 - OVĚŘENÍ VLASTNÍKA PRODÁVANÉ NEMOVITOSTI.....	37
6.2	PŘÍPAD Č. 2 - PLOMBA NA NEMOVITOSTI ČI JINÁ OMEZENÍ .....	37
6.3	PŘÍPAD Č. 3 - CHYBA V TEXTU KUPNÍ SMLOUVY .....	37
6.4	PŘÍPAD Č. 4 - NEZAPLACENÍ SJEDNANÉ KUPNÍ CENY .....	38
6.5	PŘÍPAD Č. 5 - NEZAPLACENÍ DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ .....	38
6.6	PŘÍPAD Č. 6 - PODVODNÉ JEDNÁNÍ .....	39
<b>7</b>	<b>ROZBOR.....</b>	<b>40</b>
7.1	KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ .....	40
7.2	NÁVRH NA VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KN .....	49
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>51</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>53</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>56</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>57</b>

## ÚVOD

Kupní smlouvou vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Kupní smlouva o převodu nemovitostí je dvoustranný právní úkon, jehož podstatou je převod vlastnického práva k určité nemovitosti z prodávajícího na kupujícího za kupní cenu. Při tomto právním úkonu, kdy dochází k převodu vlastnických práv, jsou účastníci povinni dbát při úpravě smluvních vztahů, aby bylo odstraněno vše, co by mohlo vést ke vzniku rozporů. Při jejím sepsání a podepsání je třeba důkladně prostudovat její obsah tak, aby nechyběla některá ustanovení. Velmi důležité je také to, aby kupní smlouva netrpěla nedostatky, pro které by mohla být i neplatná.

Hlavním cílem této bakalářské práce je upozornění na rizika, která mohou vzniknout na straně prodávajícího a kupujícího. Po průzkumu odborné literatury a souvisejících právních předpisů navrhnout rady, doporučení a řešení sloužící k odstranění nebo snížení rizik na obou smluvních stranách a předejít tak budoucím sporům.

K dosažení cíle je zapotřebí získat příslušné informace z odborné literatury a internetových zdrojů, na základě těchto získaných informací navrhnout řešení k odstranění možných rizik na straně účastníků při uzavírání kupních smluv o převodu nemovitostí.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 PRÁVNÍ VZTAHY K NEMOVITOSTEM

## 1.1 Věci a práva

Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští práva nebo jiné majtkové hodnoty (§ 118 ObčZ). Přitom předmětem právních vztahů jsou nejčastěji věci, které lze třídit podle občanského zákoníku na věci movité a nemovité. [11]

### 1.1.1 Nemovitosti

Podle § 119 ObčZ jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z uvedeného tedy vyplývá, že pozemky jsou vždy nemovitostmi, a to bez ohledu na jejich určení a výměru, zatímco ze staveb jsou nemovitostmi pouze ty stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Dále pak byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle BytZ.

- **Stavby**

Za stavbu se obecně rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití. Tedy za stavby se považují veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Jestliže stavbu tvoří několik objektů (budov), rozlišujeme mezi stavbami hlavními (většinou při jejich evidenci získají tzv. číslo popisné), a stavby vedlejší, které mají vůči hlavní stavbě doplňkovou či pomocnou funkci. Z tohoto důvodu se rozlišují pojmy:

1) Příslušenství - je stavbou a tedy nemovitostí, protože může existovat samostatně. O příslušenství rozhoduje vlastník, zda je, či není užíváno s věcí hlavní. Dále je známý pojem drobného hospodářského příslušenství, mezi něž patří především drobné stavby, které slouží osobní potřebě (např. dřevník na palivo, kolna na nářadí apod.), ale také zemědělské stavby (silo, stáje apod.)

2) Součást – za součást stavby se považují další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny (např. dveřmi, společnou chodbou, terasou apod.). [5]

- **Pozemky**

Pozemek je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku. [7]

Určitějším pojmem z hlediska právního vymezení pozemků je parcela. Jedná se o pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcela je nepřesněji a nejspolehlivěji vymezený pozemek, neboť její hranice jsou určeny geometrickým zaměřením a údaje o něm jsou zachyceny v katastru nemovitostí. [4]

## **1.2 Vlastnické právo**

Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou (pokud je vlastnické právo omezeno, např. věcným břemenem, po odpadnutí omezení se obnovuje v původním rozsahu). Základní úprava vlastnictví je zařazena do ObčZ.

### **1.2.1 Nabývání vlastnického práva**

Převádí-li se nemovitost, nabývá se vlastnické právo vkladem do KN, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Vklad povoluje katastrální úřad rozhodnutím, nejprve však přezkoumá smlouvu ze stanovených hledisek a právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh byl doručen katastrálnímu úřadu. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů.

Jestliže se však převádí nemovitost, která není předmětem evidence v KN, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy.

### **1.2.2 Zánik vlastnického práva**

Jedním základním rozlišování zániku vlastnického práva je třídění na zánik absolutní a relativní.

K absolutnímu zániku dochází v těch případech, kdy vlastnické právo k věci zaniká bez toho, že by je nabyt někdo jiný. K této skupině zániku vlastnického práva patří především zánik věci (např. demolice stavby).

Mezi případy relativního zániku vlastnického práva patří takové, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovi a zároveň je nabývá někdo jiný. Např. na základě kupní smlouvy pozbývá vlastnické právo původní vlastník (prodávající) a zároveň nabývá vlastnické právo k této věci kupující. [1]

### **1.3 Práva k cizím věcem**

#### **1.3.1 Zástavní právo**

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené. Zástavní právo vzniká, jde-li o nemovitost, vkladem do KN (§ 151b odst. 2 ObčZ). Na zastavované věci může vzniknout více zástavních práv. Vznikne-li na zástavě více zástavních práv, uspokojí se přednostně zástavní právo svým vznikem nejstarší, pokud zákon nestanoví něco jiného (§ 151c odst. 1 ObčZ).

Zástavní právo zanikne, zanikne-li zajištěná pohledávka nebo zástava anebo složí-li zástavce zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci. Zástavní právo též zanikne, vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva, nebo uplynutím času, na který bylo zástavní právo ve smlouvě o jeho zřízení omezeno. [11]

#### **1.3.2 Věcná břemena**

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. [2]

Věcným břemen může být zatížena stavba nebo pozemek. Věcným břemenem je omezeno právo vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby. Vzhledem k tomu, že věcné břemeno zatěžuje nemovitost, působí bez ohledu na změnu vlastníka nemovitosti.

Smlouva o zřízení věcného břemene musí obsahovat náležitosti, a to především nutná identifikace nemovitosti, a to jak těch, které jsou zatíženy věcným břemenem, tak i těch, v jejichž prospěch se váže věcné břemeno. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do KN (§ 151o odst. 1 ObčZ).

Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do KN (§ 151p odst. 1 ObčZ). Dále zákon připouští jako možnost zániku věcného břemene případy, kdy věc nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby (např. zborcení domu), vznikne-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nebo zemře-li určitá osoba, které patřilo oprávnění z věcného břemene (např. doživotní bydlení). [11]

## 2 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí ČR vznikl ke dni 1. 1. 1993 na základě zákona č. 344/92 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). KN je veřejným informačním systémem o území ČR. Jinými slovy řečeno, je to soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Současně je i souborem údajů o vlastnických a jiných věcných právech k zapsaným nemovitostem.

### 2.1 Základní pojmy související s katastrem nemovitostí

*Katastrální území* (§ 27 písm. h/ katastrálního zákona) je technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

*Stavební parcela* (§ 27 písm. c/ katastrálního zákona) je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.

*Pozemková parcela* (§ 27 písm. d/ katastrálního zákona) je pozemek, který není stavební parcelou.

*Geometrické určení nemovitosti a katastrálního území* (§ 27 písm. e/ katastrálního zákona) je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.

*Výměra parcely* (§ 27 písm. g/ katastrálního zákona) je vyjádřením plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry.

*Katastrální mapa* (§ 27 písm. i/ katastrálního zákona) je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem jejich hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků. Stavby se zobrazují průmětem svého vnějšího obvodu.

*Identifikace parcel* (§ 27 písm. j/ katastrálního zákona) je porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutí státních orgánů. [10]



## 2.2 Předmět katastru nemovitostí

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy,
- byty a nebytové prostory,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory,
- stavby stanovené zvláštním předpisem. [6]

V KN se neevidují drobné stavby. Drobnými stavbami jsou stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to:

- stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m,
- podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m,
- stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30m<sup>2</sup> a výška 5m<sup>2</sup>,
- oplocení,
- připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní,
- nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy, přejezdy přes chodníky, propustky apod. [11]

## 2.3 Obsah katastru nemovitostí

Nemovitosti se v KN evidují podle katastrálního území. Každé katastrální území je označeno šestimístním kódem.

Katastr obsahuje:

- geometrické určení polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmeno-

vání nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,

- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem,
- údaje o podrobných polohových bodových polích,
- místní a pomístní názvosloví.

Každý má právo do KN nahlédnout a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy. [6]

## 2.4 Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu se rozumí písemný návrh účastníků řízení na vklad vlastnického práva k nemovitosti podle kupní smlouvy do KN. [5]

Vlastnické právo tedy nevzniká podpisem kupní smlouvy, ale vzniká až vkladem do KN ke dni podání návrhu na vklad. [18]

Při podávání tohoto návrhu je třeba vycházet především z § 4 odst. 3 a 4 zákona číslo 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Návrh na zahájení řízení tedy musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- označení práv, která mají být zapsána do katastru (v tomto případě je to vlastnické právo). [7]

Přílohou takového návrhu musí být:

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,
- plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,

- 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 (kopie) takového výpisu,
- listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny,
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce. [11]

#### **2.4.1 Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech**

Doručený návrh na vklad katastrální úřad ještě téhož dne zaznamená v protokolu o vkladech, označí jej číslem, vyznačí v něm den, měsíc, rok, hodinu a minutu doručení shodně podle podacího razítka. Pro doručení návrh se založí spis označený průběžným číslem protokolu, ve kterém se zaznamená celý průběh řízení o vkladu.

#### **2.4.2 Vyznačení plomby**

Katastrální úřad vyznačí u příslušné parcely v KN tzv. plombu, která vyjadřuje, že práva k předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou. Tato plomba je vyznačena i na výpisu z katastru nemovitostí písmenem „P“ u dotčené parcely. [7]

#### **2.4.3 Přezkoumání náležitostí listin**

V rámci řízení o vkladu katastrální úřad zkoumá, zda jsou splněny náležitosti pro povolení vkladu. Rozsah zkoumaného oprávnění katastrální úřad vymezuje ustanovením § 5 zákona č.265/1992 Sb.

#### **2.4.4 Povolení vkladu práva do katastru**

Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že vklad se povoluje. V opačném případě návrh rozhodnutím zamítne. [10]

### 2.4.5 Vklad práva do katastru

Katastrální úřad zapíše (vloží) na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti do souboru popisných informací KN. Je-li součástí smlouvy geometrický plán na rozdělení pozemku, vyznačí změny hranice parcely v katastrální mapě. [7]

### 2.4.6 Vyznačení vkladu práva na listině

V případě povolení vkladu vyznačí katastrální úřad na prvopisech smlouvy doložku, v níž je uvedeno číslo jednací rozhodnutí, kterým byl vklad práva povolen, den, kdy byl vklad práva zapsán v KN a den, kdy vznikly právní účinky vkladu. K této doložce se připojí otisk razítka katastrálního úřadu. Smlouva opatřená doložkou se doručí všem účastníkům smlouvy.

Katastrální úřad po vložení údajů do KN odstraní plombu. Smlouvu a spis uloží do sbírky listin. [10]

## 2.5 List vlastnictví

List vlastnictví je považován za jeden z nejvýznamnějších dokumentů používaných při jednání klienta s hypoteční bankou. Zmiňovaný doklad také dokazuje kupujícímu existenci nemovitosti, osobu vlastníka a způsob nabytí a zároveň také práva spojená s nemovitostí a závazky (věcná břemena). Pro přehlednost je list vlastnictví členěn do tří částí:

**Část "A"** listu vlastnictví uvádí informace o osobě vlastníka a vlastnických práv s nemovitostí spojených.

**Část "B"** listu vlastnictví obsahuje podrobnou identifikaci nemovitosti. Jsou tady údaje o parcelním čísle, čísle popisném, příslušnosti k části obce a o charakteristice nemovitosti. Bude-li v části "B" uvedeno "vlastnictví pozemku a stavby" je vlastník uvedený v části A vlastníkem nejenom budovy, ale i pozemku, na kterém je postavena. Pokud však tato část listu vlastnictví obsahuje "pozemek a stavba různého vlastníka", jde o případ stavby na cizím pozemku.

Do KN potažmo listu vlastnictví se zapisuje také tzv. rozestavěná budova. Obvykle jsou do KN vkládány budovy schválené kolaudačním řízením, které nabyly právní moci, a zároveň tato budova již dostala číslo popisné. V některých případech souvisejících s financováním

výstavby nemovitosti prostřednictvím hypotéky je nutné do KN vložit i rozestavěnou nemovitost. Té bývá využíváno jako zástavy za hypoteční úvěr. K zápisu rozestavěné budovy je třeba na katastrální úřad doručit následující dokumenty:

- stavební povolení, které nabylo právní moci,
- geometrický plán,
- čestné prohlášení vlastníka, že se jedná o rozestavěnou stavbu.

V části "C" listu vlastnictví lze najít případná omezení vlastnického práva, která se vážou k nemovitosti. Mezi ně patří:

- předkupní právo s věcnými účinky,
- věcná břemena,
- omezení převodu nemovitosti,
- zástavní právo.

Část "D" listu vlastnictví je vyhrazena v podstatě pouze pro poznámky a neobsahuje žádné zásadní informace.

Část "E" je naopak poměrně důležitá, neboť obsahuje nabyvatelské tituly. Těmi jsou kupní smlouva, rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví, darovací smlouva, kolaudační rozhodnutí atd. [17]

### **3 SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY - PRÁVNÍ ÚPRAVA A DEFINICE SMLOUVY**

Smlouva o budoucí kupní smlouvě je důležitým dokumentem, který předchází samotnému nákupu nemovitosti. Smlouva musí být písemná a zpravidla by měla obsahovat jako přílohu i vlastní kupní smlouvu.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě se používá především za situace, kdy osoba mající zájem o koupi nemovitosti bude potřebovat zajistit finanční prostředky určené k nákupu nemovitosti pomocí hypotečního úvěru či jiného finančního produktu. Většina bank a stavebních spořitelů v ČR akceptuje tuto smlouvu jako jeden z dokumentů dokazující účelovost použití úvěru.

Ačkoliv se obecně režim smlouvy o budoucí kupní smlouvě týkající se převodu vlastnického práva k nemovitostem řídí právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku, smlouva o budoucí kupní smlouvě se v obchodních vztazích řídí zásadně obchodním zákoníkem, i když se týká nemovitosti.

Podstata smlouvy o budoucí kupní smlouvě spočívá v písemném závazku jejích účastníků, že do dohodnuté doby uzavřou kupní smlouvu za podmínek, které jsou dohodnuty v dané smlouvě o budoucí kupní smlouvě. Zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník v této souvislosti předepisuje dohodu alespoň o podstatných náležitostech smlouvy, přičemž je třeba doporučit, aby úplné znění zamýšlené kupní smlouvy bylo přílohou smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Nenastane tak možný budoucí neúspěch při vyjednávání dalších podmínek smlouvy.

#### **3.1 Náležitosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě**

Mezi náležitosti pro platné uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě patří:

- určení smluvních stran,
- projevit závazek k uzavření kupní smlouvy,
- dohodou stran stanovit termín, do něhož musí uzavřít kupní smlouvu.

Jak již bylo uvedeno, je vhodné jako přílohu smlouvy o smlouvě budoucí přikládat znění kupní smlouvy. Jestliže však kupní smlouva není přiložena, měly by být ve smlouvě o smlouvě budoucí uvedeny i následující podstatné náležitosti kupní smlouvy:

- určení předmětu koupě,
- určení povinnosti prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo,
- povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu,
- stanovení konkrétní kupní ceny nemovitosti, nebo alespoň způsob jejího následného uhrazení.

### 3.2 Doporučená ujednání

Na základě budoucí smlouvy kupní smlouvy bývá budoucí kupující povinen uhradit jistou částku tzv. jistinu. Tato částka je složena do notářské či advokátní úschovy s tím, že bývá následně započítána do kupní ceny. Jistina slouží jako dostatečný projev zájmu kupujícího a prodávajícímu dává záruku, že nevyvíjí marné úsilí ve snaze o převod nemovitosti.

Ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě jsou často ustanovení, která dovolují z jistiny hradit smluvní pokutu. Smluvní pokuta se sjednává pro případ, že by budoucí kupující nesplnil povinnosti vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí. Případně mohou takto složené peníze sloužit k případnému uhrazení smluvní pokuty ve prospěch budoucího prodávajícího.

### 3.3 Odstoupení od smlouvy

Další z možných sankcí, které přicházejí v úvahu, může být i odstoupení od smlouvy při nesplnění určité povinnosti, např. pokud kupující nezíská hypoteční úvěr nebo pokud se ukáží prohlášení účastníků ve smlouvě o smlouvě budoucí jako neplatná. Důvody odstoupení od smlouvy mohou být dojednány různě, a to jak ve prospěch obou smluvních stran, tak i ve prospěch pouze jedné ze smluvních stran smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

[16]

## 4 KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ – PRÁVNÍ ÚPRAVA A DEFINICE

Kupní smlouva je dvoustranný právní úkon, jehož podstatou je převod vlastnického práva k určité věci (zde nemovitosti) z prodávajícího na kupujícího za úplatu - kupní cenu. Z kupní smlouvy vzniká povinnost prodávajícímu předat předmět koupě kupujícímu do vlastnictví. Kupujícímu vzniká povinnost převzít předmět koupě a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou nebo stanovenou cenu.

Právní úprava úplatných převodů vlastnického práva k nemovitostem se zásadně řídí ObčZ. To platí i pro obchodní společnosti, s jedinou výjimkou a tou je smlouva o prodeji podniku, kdy součástí podniku je nemovitost, pouze v tomto případě platí úprava ObchZ. [21]

Kupní smlouva o převodu nemovitostí musí mít vždy písemnou formu a projevy účastníků (včetně podpisu) musí být na jedné listině. Při jejím sepsání a podepsání je třeba důkladně prostudovat její obsah tak, aby nechyběla některá ustanovení. Dále pak, aby kupní smlouva netrpěla nedostatky, pro které by mohla být i neplatná. [18]

### 4.1 Náležitosti kupní smlouvy o převodu nemovitostí

Mezi podstatné náležitosti kupní smlouvy o převodu nemovitostí patří:

- identifikace smluvních stran,
- předmět smlouvy,
- kupní cena a způsob její úhrady,
- prohlášení prodávajícího o stavu nemovitosti,
- projev vůle účastníků. [21]

#### 4.1.1 Identifikace smluvních stran

Prodávající a kupující musí být ve smlouvě přesně definováni, a to u prodávajícího stejně tak, jak je zapsán na výpisu z listu vlastnictví katastru nemovitostí pro prodávanou nemovitost, pokud jsou identifikační údaje aktuální. Znamená to: jméno, příjmení, rodné číslo, trvalé bydliště. U manželů je nutné uvést, že jde o manžele resp. společné jmění manželů.



U právnické osoby identifikační údaje získáme z výpisu z obchodního rejstříku, tedy: firmu, identifikační číslo, sídlo.

Dále by měla být uvedena osoba, která jménem právnické osoby jedná s tím, že je třeba uvést právní titul, na základě kterého právnickou osobu zastupuje - např. jednatel, na základě plné moci apod. Kupující se ve smlouvě definuje obdobným způsobem. Pokud jsou kupujícími manželé, pak je nutné oba takto jako manžele uvést. Vždy musí být označeno, kdo je prodávající a kdo je kupující. [18]

#### **4.1.2 Předmět smlouvy**

V této části kupní smlouvy prodávající prohlásí, že je vlastníkem prodávané nemovitosti a uvede tzv. nabývací titul, tedy jak nemovitost získal. Předmět prodeje (nemovitost) je definován u budovy číslem popisným a parcelním číslem pozemku, na kterém budova stojí, dále pak parcelními čísly všech pozemků, které jsou předmětem prodeje, druhem pozemku, katastrálním územím, obcí, číslem listu vlastnictví a katastrálním úřadem, kde je nemovitost evidována. Všechny tyto údaje získáme z výpisu z KN, který je nutné mít při uzavírání kupní smlouvy vždy aktuální k dispozici.

#### **4.1.3 Kupní cena a způsob její úhrady**

Jedna z nejdůležitějších náležitostí celé kupní smlouvy je kupní cena. Kromě uvedení její dohodnuté výše je potřeba uvést i smluvený způsob její úhrady. Je možné sjednat zaplacení i předání při podpisu, nebo zaplacení pouze části ceny s tím, že zbytek bude uhrazen v budoucnu, nebo je možno vyjednat postupné splácení. Pak je potřebné vypsát přesný splátkový kalendář, ve kterém se uvedou data splátek, jejich výši i způsob převodu financí. [19]

Jako součást ujednání o kupní ceně se doporučuje ve smlouvě uvést, že pokud nebude kupní cena uhrazena podle uvedeného ujednání, má prodávající možnost od kupní smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy znamená, že se smlouva od počátku ruší a tedy je snazší (nezaplatí-li kupující kupní cenu) vrátit vlastnický stav v katastru nemovitostí do původního stavu. [18]

Výši kupní ceny je vhodné uvést nejen číslicí, ale i slovy. Způsob úhrady a podmínky splatnosti kupní ceny jsou ponechány na dohodě smluvních stran. Pro daňové účely musí

být zpracován o ceně nemovitosti znalecký posudek podle příslušné vyhlášky platné v den podpisu smlouvy. [22]

#### 4.1.4 Prohlášení prodávajícího o stavu nemovitosti

Velmi důležitým ustanovením kupní smlouvy je ustanovení o prohlášeních a ujištěních, které popisují právní a faktický stav převáděných nemovitostí. Prohlášení a ujištění se činí zpravidla ve vztahu k prodávajícímu a ve vztahu převáděným nemovitostem.

Ve vztahu k prodávajícímu je vyžadováno zpravidla prohlášení, že prodávající podnikl veškeré nezbytné kroky k získání všech oprávnění a souhlasů vyžadovaných platnými právními předpisy a vnitřními předpisy prodávajícího k uzavření smlouvy a plnění závazků ve smlouvě uvedených. Dále, že prodávající není v úpadku a že tento ani nehrozí, stejně tak nehrozí výkon rozhodnutí a že kupní smlouva a závazky v ní obsažené zakládají pro prodávajícího platné a vymahatelné závazky podle předpisů České republiky atp.

Ve vztahu k nemovitostem lze v obecné rovině doporučit prohlášení alespoň o tom, že prodávající je jediným a výlučným vlastníkem nemovitostí a s výjimkou zatížení výslovně uvedených v kupní smlouvě (zpravidla v příloze) nevázne na nemovitostech žádné další zatížení. Velmi aktuálním je prohlášení, že nemovitosti se nenachází na území ohroženém záplavami. Standardně se dále uvádějí taková prohlášení týkající se převáděných nemovitostí, která ujišťují prodávajícího o bezvadném právním stavu nemovitostí. Zejména je vhodné prohlášení o tom, že nemovitosti, ani jejich část, nejsou předmětem nedořešených restitučních nebo dědických nároků, nemovitosti, ani žádná jejich část, nejsou předmětem konkursního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí, a že nemovitosti, ani jejich část, nebyly vloženy do základního jmění žádné obchodní společnosti či družstva atd. Vedle jiných se uvádí často také prohlášení o neexistenci skutečností, které by mohly způsobit vznik zákonného zástavního práva k nemovitostem. Rovněž tak bychom se jako kupující mohli nechat ujistit, že vlastnické právo prodávajícího k nemovitostem nebylo jakkoli zpochybněno a že toto ani nehrozí.

Vhodné je rovněž pamatovat na prohlášení o tom, že prodávající neuzavřel (před uzavřením kupní smlouvy) jinou kupní smlouvu nebo jinou obdobnou smlouvu nebo smlouvy, jež by zatěžovaly jakýmkoli způsobem převáděnou nemovitost.

Specifické prohlášení k pozemkům je nezbytné formulovat podle zamýšleného využití pozemků (např. odkazem na územní plán, znečištění, přístup na pozemek, existence archeologických nalezišť apod.). Také ve vztahu k budovám je nezbytné vycházet ze zamýšleného budoucího užití budovy a zejména vyžadovat prohlášení a ujištění k technickému stavu, revizím, opravám, dokumentaci, způsobu provedení výstavby, stavebnímu povolení, kolaudačnímu rozhodnutí k záruce za jakost, pokud byla poskytnuta apod.

Pokud jde o závazky v mezidobí od podpisu kupní smlouvy do vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího, je nezbytné, aby kupní smlouva zcela jednoznačně stanovila veškerý výčet negativních závazků. Tento závazek lze sjednat v pozitivní i negativní rovině. V pozitivním vymezení lze ve smlouvě např. stanovit, že prodávající je povinen zajistit, aby prohlášení a ujištění byla ke dni předání nemovitostí platná a účinná ve stejném rozsahu, jako ke dni podpisu smlouvy, s výjimkou těch změn, které budou schváleny kupujícím. Pokud dojde ke změnám ve stavu prohlášení a ujištění, je vhodné, aby toto prodávající bezodkladně notifikoval formou písemného oznámení kupujícímu, a tomu by měl být poskytnuto prostor k posouzení dopadů změn uvedených v oznámení a k možnosti odstoupení od smlouvy. [13]

#### **4.1.5 Projev vůle účastníků**

V prohlášení o projevu vůle účastníků je nutné stanovit, že prodávající prodává nemovitost s odkazem na její definování ve smlouvě a prohlášení kupujícího, že uvedenou nemovitost za dohodnutou cenu kupuje. Pokud by prohlášení o projevu vůle chybělo, pak by kupní smlouva nevznikla. [18]

## **4.2 Zvláštní ujednání v kupní smlouvě**

Součástí kupní smlouvy na nemovitost mohou být i vedlejší ujednání:

- podmínky předání a převzetí nemovitosti,
- smluvní pokuta,
- daň z převodu nemovitostí,
- úhrada dalších nákladů,
- předkupní právo,

– právo zpětné koupě a právo zpětného prodeje. [22]

#### 4.2.1 Podmínky předání a převzetí nemovitosti

V rámci úpravy kupní ceny ve smlouvě je třeba také stanovit podmínky uvolnění peněz prodávajícímu. Všeobecně se nedoporučuje úhrada kupní ceny prodávajícímu už při podpisu kupní smlouvy, ale nejdříve až po podání návrhu na vklad do KN a vyznačení tzv. plomby na listu vlastnictví. Pro větší jistotu kupujícího se doporučuje uhradit cenu nemovitosti na depozitní účet u tzv. třetí osoby. Může to být depozitní účet zprostředkující realitní kanceláře, notářský depozit, kdy se peníze složí na zvláštní účet otevřený notářem, který následně sepíše s oběma stranami protokol o úschově, kde se jasně stanoví podmínky další dispozice s penězi. Obdobou notářské úschovy je i složení peněžní částky u advokáta, která je ze zákona povolnou osobou. Další možností je například bankovní úschova formou tzv. otevřeného bankovního akreditivu. [21]

#### 4.2.2 Smluvní pokuta

Smluvní pokuta je zajišťovací institut, který bývá do smluv jakéhokoli typu včleňován poměrně často, protože se jedná o relativně známý způsob, jak zajistit nároky vzniklé z uzavřené smlouvy.

Jde o peněžité plnění, které je dlužník povinen uhradit věřiteli z jejich závazkového právního vztahu. Jako určitou sankci za nesplnění jakékoli (nebo pouze dohodnuté) povinnosti, vyplývající z jejich smluvního vztahu. V případě, že dlužník nesplní včas svoji smluvní povinnost (např. typicky nezaplatí včas kupní cenu), vzniká věřiteli nárok na sjednanou smluvní pokutu. Ovšem vedle toho samozřejmě trvá závazek splnit tuto původní povinnost.

Odpovědnost ze smluvní pokuty je subjektivní odpovědností, dlužník tedy není povinen smluvní pokutu zaplatit, jestliže porušení povinností nezavinil. Je zde však možné si dohodnout, že dlužník odpovídá i v případě, že k porušení závazku nedošlo jeho zaviněním, nebo výběrově určit v kterých případech odpovídá, a ve kterých nikoli. [14]

### 4.2.3 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí pokrývá právní skutečnosti, na jejichž základě dochází ke změnám vlastníků v důsledku úplatného smluvního převodu nemovitostí. [5]

#### Poplatník

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je prodávající, ručitelem se stává kupující.

#### Základ daně

Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle ZOM, která je platná v den nabytí nemovitosti a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, stává se základem daně cena sjednaná.

#### Daňové přiznání

Poplatník je povinen podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitosti do konce třetího měsíce následující po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do KN a nebo nabyta účinnosti smlouva o převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí. [3]

Součástí daňového přiznání musí být ověřený opis smlouvy a znalecký posudek o ceně nemovitosti. V případě, že by tento znalecký posudek poplatník nepředložil ani po výzvě správce daně, má správce daně právo přizvat si pro daňové řízení znalce, který zpracuje znalecký posudek. Náklady spojené s jeho odměnou pak správce daně přeúčtuje poplatníkovi k úhradě.

#### Sazba daně

Sazba daně činí 3% ze základu daně. Cena se při výpočtu zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru. Každý poplatník daně z převodu nemovitostí má povinnost si daň sám vypočítat a s podáním daňového přiznání je též zaplatit. V případě nezaplacení daně anebo nezaplacení daně včas vzniká riziko zvýšení daně a penále.

#### Osvobození od daně

Od daně jsou osvobozeny převody kolaudovaných novostaveb nebo staveb rozestavěných, převody na základě restitučních zákonů, převody novostaveb z majetku stavební firmy nebo obce, převody nemovitých majetků v rámci likvidace státních podniků v rámci velké privatizace, věcné vklady do společnosti a družstev (jen jestli v průběhu pěti let účast neza-

nikne a nemovitost se nevrací, pak by společnost stihlo dodanění), převody nemovitostí v rámci fúzí a rozdělení společností a převody bytů, garáží a ateliérů podle ZVB. [5]

#### 4.2.4 Úhrada dalších nákladů

Prodej či koupě nemovitosti zahrnuje však i další poplatky, které musí prodávající či kupující zaplatit. Mezi tyto poplatky patří:

- poplatky realitní kanceláři,
- výpis z katastru nemovitostí,
- zajišťovací notářská úschovna,
- vypracování kupní smlouvy,
- správní poplatky.

##### **Poplatky realitní kanceláři**

Pokud kupující vyhledává nemovitost s co nejnižší cenou, pak bude hledat především nemovitosti přímo od prodejce, kterému prodej nezprostředkovává realitní kancelář. Tyto ceny mohou být nižší právě o provizi realitních kanceláří ve výši 3-5 % z ceny, kterou prodávající původně požaduje. Při hodnotě nemovitosti ve výši 1 milion Kč, tak může kupující ušetřit z ceny až 50 000,- Kč.

##### **Výpis z katastru nemovitostí**

Předem je nutné na katastrálním úřadě zjistit, zda vlastník uvedený v KN je shodný s prodávajícím a zda je též vlastníkem pozemku, na kterém se nemovitost nachází. Za výpis z KN (výpis listu vlastnictví) se platí 100,- Kč.

##### **Zajišťovací notářská úschovna**

Notářská úschovna poslouží jako vhodný způsob zajištění platby. Jedná se o to, aby kupující nevydával peníze dříve, než dojde k zapsání jeho práva do KN. Náklady na uložení např. 1 milionu Kč do notářské úschovy činí dle notářského tarifu 4 000,- Kč. Lze se dohodnout s prodávajícím a o náklady za notářskou úschovu se podělit.

### **Vypracování kupní smlouvy**

Kupní smlouvu a návrh na vklad do KN může zajistit jak prodávající, tak kupující. Mohou se o to pokusit buď vlastními silami, nebo o pomoc požádat odborníka, což se také doporučuje. Sepsání kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad bude činit minimálně 7 750,- Kč. O tuto cenu se mohou také prodávající s kupujícím podělit.

### **Správní poplatky**

Při podání návrhu na vklad bude nutné uhradit správní poplatek 500,- Kč. [23]

#### **4.2.5 Předkupní právo k nemovitostem**

Předkupní právo vzniká tomu, kdo prodá nemovitost s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat. Lze sjednat i jako věcné právo a ObčZ stanoví, že v takovém případě musí být smlouva uzavřena písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do KN.

V případě, že není dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Nestane-li se tak, předkupní právo zaniká. [12]

#### **4.2.6 Právo zpětné koupě a právo zpětného prodeje**

Právo zpětné koupě opravňuje prodávajícího k žádosti o vrácení nemovitosti, vrátí-li kupujícímu zaplacenou cenu. Naopak kupující za úhradu kupní ceny, má možnost vrátit nemovitost zpět prodávajícímu. Vzniká mu tím právo zpětného prodeje.

Aby však k právu zpětné koupě nebo právu zpětného prodeje mohlo vůbec dojít, musí si smluvní strany dohodnout tyto podmínky v kupní smlouvě. [8]

### **4.3 Možnosti odstoupení od kupní smlouvy**

ObčZ stanoví v několika ustanoveních, kdy lze od smlouvy odstoupit. Důvody jsou v následujících ustanoveních občanského zákoníku:

- § 49 občanského zákoníku - účastník smlouvy ji uzavřel v tísní za nápadně nevýhodných podmínek,

- § 517 občanského zákoníku - kupující nemovitost nezaplatil řádně a včas a to ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu prodávající poskytl,
- § 597 odst. 1 občanského zákoníku - koupená nemovitost má vadu, která ji činí nepotřebitelnou,
- § 597 odst. 2 občanského zákoníku - koupená nemovitost nemá vlastnosti, o kterých prodávající kupujícího ujistil, zejména vlastnosti kupujícím vymíněné, nebo prodávající ujistil kupujícího, že prodávaná nemovitost nemá žádné vady, a toto ujištění se ukázalo nepravdivým.

Dalším důvodem pro odstoupení od smlouvy je skutečnost, že je to účastníky smlouvy dohodnuto. Často však právě tento důvod pro odstoupení od smlouvy bývá účastníky smlouvy nesprávně chápán. To, že od smlouvy účastníci mohou za určitých podmínek odstoupit, musí být dohodnuto již v samotné smlouvě, nikoliv až v pozdější době. [20]



## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 5 MOŽNÁ RIZIKA NA STRANĚ PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

Koupě či prodej nemovitosti není rozhodně jednoduchá věc. Jak kupující tak prodávající si musí uvědomit, že nejde o tisíce, ale statisíce a často i miliony korun. Narazit na podvodníka je navíc v současné době velmi jednoduché a důvěřivý a nepříliš opatrný člověk se lehce stane jeho obětí.

Při uzavírání kupní smlouvy o převodu nemovitostí mohou vzniknout určitá rizika, na které by si prodávající i kupující měli dát velký pozor. Mezi tyto rizika patří:

- ověření vlastníka prodávané nemovitosti,
- plomba na nemovitosti či jiná omezení,
- chyba v textu kupní smlouvy,
- nezaplacení sjednané kupní ceny,
- nezaplacení daně z převodu nemovitostí,
- podvodné jednání.

### 5.1 Ověření vlastníka prodávané nemovitosti

Předem je nutné zjistit, zda vlastník uvedený v KN je shodný s prodávajícím a zda je také vlastníkem pozemku, na kterém se nemovitost nachází. Je to velmi důležité, protože vlastnictví budovy ještě neznamená automaticky i vlastnictví pozemku. Toto bývá velmi častou příčinou rozčarování nabyvatele (kupujícího) nemovitosti.

### 5.2 Plomba na nemovitosti či jiná omezení

Již ze zmíněného listu vlastnictví může také kupující zjistit, zda na nemovitost není uvedena tzv. plomba či poznámka. Znamená to, že nemovitost je dotřena tzv. změnou právních vztahů. Může se tedy stát, že k této nemovitosti už byl podat návrh na vklad vlastnického práva a tato nemovitost je už prodána někomu jinému. Znamenalo by to tedy, že kupující by již nemohl k nemovitosti získat vlastnické právo. Může se též stát, že nemovitost je zatížena zástavním právem (je zastavena např. za úvěr či hypotéku), které se převádí spolu

s nemovitostí. Dále je nutné dát pozor, zda se k nemovitosti neváže věcné břemeno. Smyslem plomby je ochrana kupující před nepoctivými kupujícími.

### 5.3 Chyba v textu kupní smlouvy

Přestože na internetu lze najít řada vzorových smluv, které by bylo možno využít při prodeji nebo koupi nemovitosti, doporučuje se jim vyhnout z důvodu možných chyb. Ne každý má potřebné znalosti, jak celý proces zvládnout. Každá jednotlivá koupě či prodej nemovitosti sebou nese specifická pravidla. Universální, předtištěné smlouvy mohou být sice formálně správné, přesto nemusí objektivně odrážet vůli smluvních stran a zabránit tak budoucím sporům.

### 5.4 Nezaplacení sjednané kupní ceny

Základní informací, kterou je potřeba nezbytně zohlednit a mít na paměti, je především skutečnost, že vlastníkem kupované nemovitosti se kupující stane teprve tehdy, když příslušný katastrální úřad převod schválí a povolí tak vklad vlastnického práva k převáděné nemovitosti dle kupní smlouvy do KN. Samotné uzavření kupní smlouvy je tedy pouze vzájemným závazkovým vztahem mezi prodávajícím a kupujícím, kterým se určují smluvní práva a povinnosti. Jejím uzavřením se tedy kupující ještě nestává vlastníkem kupované nemovitosti. K provedení vkladu má katastrální úřad obecně 30 dnů.

Tyto uvedené specifika vzniku vlastnictví k nemovitostem získávají na důležitosti právě při sjednávání způsobu hrazení kupní ceny. Často totiž může být kupující přesvědčován či dokonce tlačěn prodávajícím k tomu, aby uhradil kupní cenu nebo její část již při podpisu kupní smlouvy. Jestliže k tomu dojde, dostává se kupující do situace, kdy již zaplatil za věc, která ještě není v jeho vlastnictví a není dokonce ani nepochybně jisté, že se vlastníkem skutečně stane (pokud např. katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnického práva na základě kupní smlouvy). K obdobné situaci může dojít také tehdy, jestliže po uzavření kupní smlouvy, avšak ještě před podáním návrhu na její vklad do KN dojde k výkonu rozhodnutí (exekuci) vůči prodávanému, čímž může být převod jeho majetku prostřednictvím KN technicky znemožněn. Pokud by důvodem k zamítnutí vkladu vlastnického práva ke kupované nemovitosti byly např. některé nedostatky smlouvy, je možné tyto nedostatky napravit a transakci úspěšně završit. V některých případech však může být velmi obtížné

přimět prodávajícího k uzavření nové kupní smlouvy či její úpravě tak, aby vyhovovala příslušnému katastrálnímu úřadu. [22]

Dalším způsobem úhrady kupní ceny může být případně až po zápisu vkladu vlastnického práva do KN. Tato varianta však nese sebou riziko pro prodávajícího, který vlastnictví k nemovitosti již pozbyl, ale dosud nemá zaplacenou kupní cenu. Byť by v kupní smlouvě pro takový případ byla dohodnuta smluvní pokuta nebo dokonce možnost odstoupení od kupní smlouvy při prodlení kupujícího se zaplacením kupní ceny, dostává se prodávající do nejjisté a často náročněji řešitelné situace. [15]

### **5.5 Nezaplacení daně z převodu nemovitostí**

Prodávající má povinnost (až na výjimky např. u novostaveb) z kupní ceny uhradit příslušnou daň z převodu nemovitostí (3% ze sjednané či odhadní ceny podle toho, která z těchto hodnot je vyšší), avšak je nezbytné vědět, že kupující je zákonným ručitelem za uhrazení takové daně, tudíž pokud by prodávající tuto daň neuhradil, bude příslušný finanční úřad takovou daň vymáhat po kupujícím jakožto ručiteli. Může se teda stát, že kupující uhradí prodávajícímu plnou kupní cenu a pak nad její rámec by ještě musel za prodávajícího uhradit i daň z převodu nemovitostí, pokud by ji prodávající řádně neodvedl. [22]

### **5.6 Podvodné jednání**

V dnešní době se bohužel může stát prodávající či kupující obětí podvodu. Je třeba si dávat velký pozor již při podpisu smlouvy (jak budoucí kupní smlouvy, tak i samotné kupní smlouvy). Často totiž kupující podepisuje smlouvu o budoucí kupní smlouvě či kupní smlouvu bez náležitého prostudování. Samozřejmě tak činí pod vlivem "divadla", které pro ně připraví druhá strana (realitní společnost či prodávající). V takto narychlo podepsaných smlouvách se pak mohou objevit např. nevratné zálohy, které musí kupující zaplatit často 2 až 3 dny po podepsání smlouvy. Dále to jsou sankce za nedodržení termínu uzavření kupní smlouvy. V platebních podmínkách je požadováno zaplacení celé kupní ceny ještě před podepsáním smlouvy a následným návrhem na vklad do KN. Chování prodávajících může být motivováno nekalými úmysly a mohou chtít prodat jednu nemovitost více zájemcům a dostat tak za nemovitost vícekrát zaplacenou, což samozřejmě nelze. [17]

## 6 RADY JAK PŘEDEJÍT RIZIKŮM

### 6.1 Příklad č. 1 - ověření vlastníka prodávané nemovitosti

Aby měl kupující naprostou jistotu, že nemovitost patří výlučně prodávajícímu, měl by požadovat:

- 1) aktuální výpis z KN (výpis listu vlastnictví), na kterém by měl zkontrolovat:
  - v části “A“ výpisu z listu vlastnictví – kdo je vlastníkem prodávané nemovitosti,
  - v části “B“ výpisu z listu vlastnictví – existence prodávané nemovitosti,
- 2) nabývací listinu k domu, který kupuje (např. kupní smlouvou, darovací smlouvou),
- 3) snímek z katastrální mapy,
- 4) výpis z obchodního rejstříku (v případě, že dům, který kupuje, je v majetku právnických osob).

### 6.2 Příklad č. 2 - plomba na nemovitosti či jiná omezení

Z výpisu listu vlastnictví v části “C“ může kupující zjistit, zda se k nemovitosti vážou případná omezení jako je předkupní právo s věcnými účinky, věcná břemena, omezení převodu nemovitosti a zástavní právo.

Znak “P“ – pokud je znak P uveden na listu vlastnictví, znamená to, že na nemovitosti je plomba.

Znak \* - jestliže je na listu vlastnictví znázorněna \*, pak jde o nedořešený právní vztah.  
[17]

### 6.3 Příklad č. 3 - chyba v textu kupní smlouvy

Nejlepším způsobem jak předejít budoucím komplikacím a nepříjemnostem, je převod nemovitosti pod kontrolou právní nebo advokátní kanceláře, která je schopna kupní smlouvu zajistit vhodným a odborným způsobem pro obě smluvní strany. Další možností je zprostředkování realitní kancelář. Kvalitní a seriózní realitní kancelář se pozná mimo jiného,

také podle toho, zda spolupracuje při zpracování převodních smluv s advokátní kanceláří.  
[15]

#### **6.4 Příklad č. 4 - nezaplacení sjednané kupní ceny**

Jako zcela standardní i všeobecně uplatňované a přijímané řešení pro omezení rizika kupujícího při placení kupní ceny je používána zejména možnost uložení peněz do svěřenecké úschovny svěřeneckého správce – notáře, advokáta či banky. Na rozdíl od realitních kanceláří, které často také nabízejí možnost úschovy, mají notáři i advokáti povinnost pojištění, což jak prodávajícímu, tak kupujícímu zajišťuje větší záruky, že o své peníze nepřijdou. Odměna notáře za zřízení úschovy je stanovena fixně, a to podle výše částky, která je do úschovy skládána.

Pro vzájemnou důvěru účastníků a zajištění rovnosti vzájemného vztahu by tak mělo většinou dojít nejprve ke složení peněz do sjednané úschovy, z níž budou vyplaceny teprve po splnění sjednaných podmínek (např. po provedení vkladu vlastnických práv ke kupované nemovitosti do KN).

V takovém případě má kupující jistotu, že jeho peníze získá prodávající teprve tehdy, až skutečně získá to, oč má zájem. Je to zároveň výhodné i pro samotného prodávajícího, neboť bude mít jistotu, že jsou pro něj peníze připraveny. Zároveň s ohledem na jejich svěření do správy třetí nezávislé a objektivní osoby bude mít prodávající jistotu, že mu tato osoba po splnění předem sjednaných podmínek tyto peníze bez odkladu vyplatí.

#### **6.5 Příklad č. 5 - nezaplacení daně z převodu nemovitostí**

Jako i v předchozí části, tak i tady mohou smluvní strany využít svěřeneckou úschovu. Pro takové případy je vhodné ve zmíněné svěřenecké smlouvě sjednat, že po předložení sjednaných dokumentů vyplatí svěřenecký správce prodávajícímu složené finanční prostředky po odečtení částky odpovídající dani z převodu nemovitostí. Částku odpovídající dani z převodu nemovitostí tak svěřenecký správce ponechá i nadále v úschově a následně ji vyplatí za prodávajícího přímo na účet příslušného finančního úřadu např. poté, co kterýkoli účastník předloží svěřeneckému správci originál daňového přiznání k takové dani s vyznačeným podacím razítkem finančního úřadu nebo platební výměr na úhradu této da-

ně, který finanční úřad vystavil kupujícímu jako ručiteli za úhradu daně. Jde tedy opět o jistotu jak na straně kupujícího, tak na straně prodávajícího. [22]

## 6.6 Příklad č. 6 - podvodné jednání

Při sepisování smlouvy by si měl dát kupující pozor na tyto skutečnosti:

- důkladně si prohlédnout danou kupovanou nemovitost,
- kupující by měl trvat na tom, aby se ve smlouvě uvedly všechny zjevné vady, které se na nemovitosti objevují,
- pro kupujícího je lepší nechat si poskytnout všechny dokumenty a smlouvy předem, aby si je mohl pečlivě prostudovat,
- i přes možné nedoporučení či nesouhlas ze strany realitní společnosti či prodávajícího, by měl kupující trvat na společné přípravě kupní smlouvy či smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy,
- každou smlouvu raději konzultovat s odborníkem,
- bez důkladného a pečlivého prostudování se nesmí kupující bát odmítnout podepsání příslušné smlouvy (i kdyby prodávající či realitní společnost na kupujícího tlačili),
- velmi důležité je pečlivé prostudování výpisu z listu vlastnictví (např. se může stát, že na danou nemovitost už byl podat návrh na zápis vlastnického práva do KN některým jiným).

Bohužel v dnešní době jsou seriózní realitní společnosti poškozovány nesolidním jednáním jejich konkurentů. Proto je velmi důležité najít si tu realitní kancelář, která má jednak dobré reference, a která také spolupracuje např. s advokátní kanceláří. I přes to všechno je i tak dobré využít služeb nezávislého advokáta nebo jiného odborníka v oblasti nemovitostí.

## 7 ROZBOR

### 7.1 Kupní smlouva o převodu nemovitostí

Každý prodej nemovitosti sebou přináší různé specifické požadavky, a protože je prodej zprostředkován pokaždé za jiných podmínek, nemůže proto existovat pouze jeden vzor kupní smlouvy, který by mohl být použit ve všech případech. Je nutné ve smlouvě sjednat všechny podstatné náležitosti a další doporučující ujednání, aby se předešlo všem možným rizikům a nepříjemnostem. Ve znázorněné kupní smlouvě o převodu nemovitostí jsou okomentovány jednotlivé články smlouvy a zároveň jsou uvedeny všechny podstatné náležitosti a doporučující ujednání, aby prodej nemovitosti proběhl za co nejlepších podmínek a bez zbytečných rizik.

## KUPNÍ SMLOUVA

**uzavřená dle ustanovení § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**

Smluvní strany

**jméno, r.č., bytem** na straně jedné jako **prodávající** (dále jen "prodávající")

a

**jméno, r.č., bytem** na straně druhé jako **kupující** (dále jen "kupující")

spolu uzavírají níže uvedeného dne tuto

**kupní smlouvu**

*Komentář:*

*V každé kupní smlouvě je třeba přesně specifikovat smluvní strany - subjekty nově vznikajícího právního vztahu. Pokud je subjektem smlouvy fyzická osoba, tedy občan, je potřeba uvést celé jméno a příjmení, rodné číslo a místo trvalého bydliště. Pokud je subjektem právnická osoba, tedy nějaká společnost či sdružení, je nutno vypsát firmu (název, pod kterým je podnikatel zapsán v obchodním rejstříku), sídlo, pokud možno identifikační číslo a*



*zastoupení právnické osoby, tedy fyzickou osobu, která za společnost jedná. Je možné uvést i spisovou značku u rejstříkového soudu a tento konkrétní rejstříkový soud.*

## I.

Prodávající prohlašuje, že je na základě .....výlučným vlastníkem nemovitosti - pozemku parc. č. .... o výměře ..... m<sup>2</sup>, druh pozemku.....vedeném Katastrálním úřadem pro ..... kraj, Katastrální pracoviště ....., na listu vlastnictví č. ....pro katastrální území a obec .....(dále jako "nemovitost").

*Komentář k článku I.:*

*Další článek smlouvy určuje předmět smlouvy (nemovitost). Je důležité přesně specifikovat, o jakou budovu či pozemek se jedná. K vymezení konkrétního objektu převáděného vlastnického práva se použije parcelní číslo, výměra pozemku, číslo popisné (musí se jednat o číslo popisné, nikoli tedy o orientační či jiné), druh pozemku, část obce, způsob využití a popřípadě způsob ochrany.*

## II.

1. Prodávající prodává nemovitost uvedenou v čl. I. této kupní smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím za celkovou sjednanou cenu ..... Kč (slovy ..... korun českých) kupujícímu, který ji za tuto cenu od prodávajícího kupuje a přejímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Prodávající se zavazuje nemovitost dle čl. I této kupní smlouvy předat kupujícímu a kupující se zavazuje tuto nemovitost od prodávajícího do svého výlučného vlastnictví převzít.

*Komentář k článku II.:*

*V II. Článku smlouvy je nutné vypsát celkovou sjednanou kupní cenu za nemovitost jak číslíci, tak i slovně. Zároveň se zde prodávající zaváže předat nemovitost kupujícímu a kupující se zaváže tuto nemovitost od prodávajícího převzít do osobního vlastnictví.*

## III.

Kupní cena podle čl. II. této smlouvy za nemovitost uvedenou v čl. I. této kupní smlouvy bude uhrazena následovně:

1. Kupní cena byla uhrazena v celé výši před podpisem této kupní smlouvy na účet notářské úschovy notáře ....., se sídlem notářské kanceláře ....., (dále jen "notář") č. účtu ...../..., vedeného u .....O podmínkách notářské úschovy finančních prostředků a jejich výplaty bude za účasti obou stran této smlouvy sepsán protokol o notářské úschově.
2. Na základě protokolu o notářské úschově sepsané smluvními stranami s notářem bude částka ve výši .....Kč (slovy ..... korun českých) notářem uvolněna převodem na bankovní účet prodávajícího č. ...../..., vedený u ....., a to do 5 pracovních dnů po předložení:
  - uzavřené kupní smlouvy, jejíž předmětem bude koupě nemovitosti s podpisy prodávajícího a kupujícího, s vyznačenou doložkou příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího podle této kupní smlouvy;
  - výpisu z katastru nemovitostí, kde bude uveden kupující jako výlučný vlastník nemovitosti, přičemž v části B1 a C tohoto listu vlastnictví nebudou uvedeny žádné záznamy, mající vztah k osobě prodávajícího.
3. Část deponované částky ve výši ..... Kč (slovy ..... korun českých) odpovídající dani z převodu nemovitosti bude notářem uvolněna převodem na bankovní účet prodávajícího č. ...../..., vedený u ....., a to do 5 pracovních dnů po předložení:
  - daňového přiznání k dani z převodu z nemovitostí převáděných touto kupní smlouvou potvrzeného příslušným finančním úřadem.
  - potvrzení o zaplacení daně z převodu nemovitostí, převáděných touto kupní smlouvou.

*Komentář k článku III.:*

*Článek III. bývá věnován jedné z nejdůležitějších náležitostí celé kupní smlouvy – způsobu úhrady kupní ceny. Kromě uvedení její dohodnuté výše je zapotřebí uvést i smluvený způsob její úhrady. Tím nejméně rizikovým způsobem jak uhradit kupní cenu za nemovitost je vložit peníze do advokátské či notářské úschovy. V takovém případě je ovšem nutné znát jméno advokáta či notáře, sídlo jeho kanceláře a číslo účtu, na který kupující uhradí kupní cenu. Poté obě smluvní strany sepíší protokol o advokátské či notářské úschově, kde budou sepsány všechny podmínky o úschově a způsobu výplaty finančních prostředků. Na základě tohoto protokolu bude po předložení kupní smlouvy o převodu nemovitostí (kde musí být vyznačena doložka od katastrálního úřadu, že vklad vlastnického práva byl proveden ve prospěch kupujícího) a výpisu z KN (kde bude kupující uveden jako jediný vlastník nemovitosti) uhrazena kupní cena na číslo účtu prodávajícího.*

*Tímto způsobem se dá zajistit i daň z převodu nemovitostí, která bude prodávajícímu uhrazena na jeho číslo účtu po předložení daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí a po předložení potvrzení o zaplacení daně z převodu nemovitostí.*

#### IV.

##### 1. Prodávající prohlašuje, že:

- a. má ve svém výlučném vlastnictví nemovitost specifikovanou v čl. I. této kupní smlouvy;
- b. na nemovitosti specifikované v čl. I. této kupní smlouvy nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva ani jiná věcná práva či další omezení;
- c. na nemovitosti specifikované v čl. I. této kupní smlouvy nevážnou žádná jiná práva ve prospěch třetích osob;
- d. ohledně nemovitosti specifikované v čl. I. této kupní smlouvy nejsou vedena ani známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení;

- e. nemovitost specifikovaná v čl. I. této kupní smlouvy nemá žádné faktické vady, které by znemožňovaly či podstatně omezovaly její užívání k obvyklému účelu včetně možnosti umístění stavby na nemovitosti;
  - f. nedošlo k uzavření jakékoliv smlouvy, na základě které by mohlo dojít ke vzniku práv, věcných břemen nebo omezení uvedených v písm. b) a písm. c);
  - g. prodávající se zavazuje nezatížit nemovitost ve prospěch třetí osoby do dne zápisu vlastnického práva podle této smlouvy, ani neuzavřít jinou smlouvu, na jejímž základě by došlo k umenšení hodnoty převáděné nemovitosti;
  - h. na hranici nemovitosti se nacházejí rozvody elektrické energie, plynu a městské vody;
  - i. na převáděném pozemku či pod jeho povrchem se nevyskytuje ekologická zátěž, která by pro vlastníka pozemku představovala povinnost vynaložení mimořádných finančních prostředků nad ..... Kč (slovy ..... korun českých), spojených s jejím odstraněním.
2. Kupující prohlašuje, že jsou mu stav, umístění, kultura a druh převáděné nemovitosti dobře známy. Kupující dále prohlašuje, že si převáděnou nemovitost důkladně prohlédl a že ji kupuje do svého vlastnictví v jejím současném stavu.

*Komentář k článku IV.:*

*Následují prohlášení jednotlivých stran. Proávající se v nich zavazuje, že je výlučným vlastníkem věci a že věc nemá žádné faktické ani právní vady. Kupující zde prohlašuje, že je se stavem věci seznámen. Zejména se zde bude jednat o ujištění, že nemovitost není zatížena zástavním právem, že se na ni neváže věcné břemeno nebo nemá jiná právní omezení, vady apod.*

V.

1. V souladu s platnou právní úpravou přechází vlastnictví k převáděné nemovitosti na kupujícího ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího do ka-

tastru nemovitostí dle této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu. Současně s přechodem vlastnického práva přecházejí na kupujícího i veškerá práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví převáděné nemovitosti, nebezpečí jejího zničení nebo poškození a právo na užitky.

2. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na provedení vkladu práva vlastnického k předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího nebo v případě pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení o návrhu na vklad vlastnického práva prodávajícího do katastru nemovitostí, se smluvní strany dohodly tak, že tato smlouva se od samého počátku ruší s výjimkou tohoto ustanovení článku V. odst. 2 smlouvy a s výjimkou těch dalších ustanovení této smlouvy, která svým obsahem upravují práva a povinnosti smluvních stran v situaci, která po zrušení smlouvy nastane. V takovém případě zrušení smlouvy se zároveň smluvní strany zavazují uzavřít ve lhůtě tří týdnů ode dne právní moci rozhodnutí, jímž byl zamítnut návrh na provedení vkladu práva vlastnického ve prospěch nabyvatelů nebo v případě pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení o návrhu na vklad vlastnického práva nabyvatelů do katastru nemovitostí, novou smlouvu shodného obsahu, v níž budou odstraněny vady, chyby a jiné skutečnosti, které vedly k zamítavému rozhodnutí nebo zastavení řízení katastrálního úřadu. Tato ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. §50a ObčZ. Pro případ bezdůvodného porušení povinnosti dle tohoto ustanovení smlouvy strany sjednaly smluvní pokutu ve výši ..... Kč (slovy ..... korun českých) za každý den prodlení.

*Komentář k článku V.:*

*V případě, že katastrální úřad pravomocně zamítne návrh na provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, je poté vhodné ve smlouvě sjednat domluvu mezi smluvními stranami, že se celá smlouva ruší a stanovit lhůtu pro uzavření nové smlouvy se stejným obsahem, ale budou v ní odstraněny všechny vady, chyby a jiné skutečnosti, kvůli kterým bylo zamítnuto nebo zastaveno řízení katastrálním úřadem. V případě porušení povinnosti dle ustanovení smlouvy, je zde také vhodné sjednat vyšší smluvní pokuty a způsob její úhrady.*

## VI.

1. Smluvní strany zároveň s podpisem této smlouvy podepisují návrh na vklad práva vyplývajícího z této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad podá prodávající, a to do 3 (tří) pracovních dnů od podpisu této smlouvy, a kopii tohoto návrhu s vyznačeným podacím razítkem Katastrálního úřadu doručí neprodleně kupujícímu.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby Katastrální úřad pro ....., Katastrální pracoviště ....., povolil vklad vlastnického práva vyplývající z této kupní smlouvy a zapsal jej do katastru nemovitostí.

*Komentář k článku VI.:*

*Jelikož se jedná o specifický předmět koupě – nemovitost, je také potřeba vyřešit vklad do katastru nemovitostí. Strany se dohodnou na návrhu zápisů a v prohlášení se jeden z nich zaváže, že zápis zajistí a uhradí náklady s tím spojené. Případně se mohou strany domluvit na společném postupu.*

## VII.

1. Smluvní strany prohlašují, že jejich cílem je realizovat prodej nemovitosti dle čl. I. této kupní smlouvy za výše uvedených podmínek, podniknou k tomu všechny potřebné kroky a opatření, poskytnou si navzájem veškerou potřebnou součinnost a jsou vázány touto kupní smlouvou.
2. Od kupní smlouvy je účastník oprávněn odstoupit pouze v případech, kdy některá ze smluvních stran poruší podstatným způsobem své povinnosti, vyplývající z této kupní smlouvy nebo v případě, kdy se některé z prohlášení prodávajícího, uvedené v článku IV. odst.1 této kupní smlouvy ukáže být nepravdivým či převáděná nemovitost nebude mít vlastnosti garantované prodávajícím v této kupní smlouvě.
3. Odstoupením se tato kupní smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si vzájemně veškerá již poskytnutá plnění a vzájemně se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení s tím, že není dotčeno právo smluvních stran na ná-

hradu škody. V případě odstoupení kterékoli ze stran od této smlouvy je kupující povinen převáděnou nemovitost uvést do původního stavu.

4. Za doručení odstoupení od kupní smlouvy se považují i ty případy, kdy odstoupení od kupní smlouvy je zasláno doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví kupní smlouvy a pošta zásilku vrátí, neboť adresát se trvale nezdržuje na uvedené adrese anebo odmítá zásilku z jakéhokoliv důvodu převzít. V tomto případě je dnem doručení den, kdy pošta vyrozumí odesílatele o tom, že se zásilku nepodařilo doručit.

*Komentář k článku VII.:*

*Dále následuje prohlášení, že jak prodávající, tak i kupující mají za cíl realizovat prodej nemovitosti a učiní k tomu všechny potřebné kroky. Ovšem i přesto je vhodné si ve smlouvě určit podmínky pro možné odstoupení od smlouvy.*

## VIII.

1. Proávající se zavazuje, že do 90 dnů ode dne zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí, předloží příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí včetně příslušných příloh a daň ve stanovené lhůtě zaplatí.
2. Poplatky spojené se zřízením notářské úschovy kupní ceny hradí smluvní strany rovným dílem. Úrokové výnosy z notářské úschovy, pokud bude účet notáře úročen, přísluší prodávajícímu.
3. Správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí hradí prodávající.
4. Strany smlouvy se dohodly na tom, že připsáním kupní ceny z notářské úschovy na účet prodávajícího splnil kupující svou povinnost uhradit kupní cenu.

*Komentář k článku VIII.:*

*V tomto článku kupní smlouvy si obě smluvní strany sjednají, kdo a jakým způsobem bude platit poplatky související s prodejem nemovitosti.*

## IX.

- Veškeré změny nebo doplňky této kupní smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem smluvních stran a v písemné formě.
- Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákony České republiky, především příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- Prodávající touto smlouvou zmocňuje kupujícího k jednání s příslušnými úřady státní správy a samosprávy ve věcech územního řízení, stavebního řízení a ve věci změny územního plánu, vztahujícího se k nemovitosti.
- Smluvní strany podpisem kupní smlouvy stvrzují, že si kupní smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a rozumí mu, a že byla podepsána na základě jejich řádné a svobodné vůle a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
- Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
- Tato kupní smlouva byla sepsána v šesti vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a čtyři vyhotovení jsou určena pro potřebu katastrálního úřadu.

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

Prodávající:

.....  
(ověřený podpis)

Kupující:

.....  
(ověřený podpis)



*Komentář k článku IX.:*

*V posledním článku smlouvy se uvádí údaj o počtu vyhotovení, ujednání o účinnosti smlouvy a prohlášení o souhlasu s obsahem smlouvy. Pod informací o místě a datu sepsání smlouvy následují ověřené podpisy smluvních stran. Důležité je, aby podpisy všech účastníků smlouvy byly na téže listině.*

## **7.2 Návrh na vklad vlastnického práva do KN**

Po podepsání kupní smlouvy o převodu nemovitostí následuje návrh vlastnického práva do KN. V předloženém návrhu na vklad do KN je znázorněno, jak má vypadat a jaké musí obsahovat náležitosti.

### **Návrh na vklad do katastru nemovitostí**

Katastrální úřad v .....

..... (ulice)

..... (PSČ, obec)

### **Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**

Pan ....., r.č.: ...../....., bytem ....., navrhuje vklad vlastnického práva k rodinnému domu v obci ....., číslo popisné ..... na stavební parcele č. ... a ke stavební parcele č. ... vše v katastrálním území ..... na základě kupní smlouvy, která byla uzavřena dne .....

*Komentář:*

*Zákon zde přesně stanoví náležitosti návrhu na vklad vlastnického práva do KN, jako je přesné označení katastrálního úřadu. Dále pak uvést jméno, příjmení, rodné číslo, trvalý pobyt účastníka řízení a také označení práv, které mají být zapsány do KN.*

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

Podpis: .....

(navrhovatel)

*Komentář:*

*Postačuje, když je návrh na vklad podepsán pouze jedním účastníkem, navíc tento podpis nemusí být úředně ověřen.*

Přílohy:

4x kupní smlouva ze dne .....

dědické rozhodnutí ze dne .....

*Komentář:*

*K návrhu je nutné přiložit listinu (kupní smlouvu), na základě které má být vlastnické právo zapsáno do KN. Tato listina se musí předložit katastrálnímu úřadu v počtu o dva větším, než je počet účastníků. Po skončení řízení zašle katastrální úřad každému účastníkovi řízení jednu smlouvu, jednu poté uloží do spisu a jednu do souboru listin. KN požaduje alespoň jednu tuto smlouvu mít úředně ověřenou.*

*Další nutnou přílohou musí být nabyvací listina (např. dědické rozhodnutí), která prokazuje, jak prodávající nemovitost získal do svého vlastnictví. Katastrální úřad tak zjistí, zda je dosavadní vlastník oprávněn nakládat s danou nemovitostí.*

## ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce bylo navrhnout řešení či opatření směřující k odstranění či snížení možných rizik, která mohou vzniknout na straně prodávajícího a kupujícího.

V první části jsou uvedeny podstatné teoretické poznatky, nutné pro zpracování práce tohoto zaměření. Je zde vysvětlena smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy, kupní smlouva o převodu nemovitostí, důležité informace týkající se katastru nemovitostí a neopomenula jsem také právní vztahy k nemovitostem.

Praktická část se zabývá riziky, která mohou vzniknout na obou smluvních stranách. Na základě rozboru příčin vzniku těchto rizik, jsem uvedla rady a řešení, jak rizikům předejít a vyhnout se tak budoucím sporům mezi prodávajícím a kupujícím. Kromě základních údajů o prodávajících a kupujících, dané prodávané nemovitosti, kupní ceně a způsobu její úhrady, může smlouva obsahovat další doplňující ujednání. Právě tyto ujednání mohou chránit obě smluvní strany před rizikem škody.

Na základě zjištěných skutečností jsem navrhla řešení jak předejít rizikům na obou smluvních stranách. Mezi nejcennější rady, jak předejít již zmiňovaným rizikům patří:

- ověření si vlastníka prodávané skutečnosti z výpisu listu vlastnictví a zjistit stav dané nemovitosti,
- z listu vlastnictví zjistit, zda na nemovitosti není plomba,
- za všech okolností spolupracovat s advokátem či jiným odborníkem přes nemovitosti,
- zajistit si notářskou či advokátskou úschovnu pro uložení peněz na zaplacení kupní ceny,
- v již zmíněné svěřenecké úschově také uložit peníze na zaplacení daně z převodu nemovitostí.

V následujícím rozboru kupní smlouvy o převodu nemovitostí jsem jednotlivé články smlouvy doplnila komentáři uvádějící skutečnosti, jak bezchybným způsobem smlouvu nejlépe sepsat a připravit tak bezproblémový převod nemovitostí. V rozboru návrhu na

vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, na jehož základě katastrální úřad zapíše změnu vlastnického práva, jsem rovněž doplnila komentáře s podstatnými náležitostmi.

Věřím, že jsem ve své bakalářské práci splnila vytyčený cíl a doufám, že navržená doporučení formulované v této práci budou inspirací pro budoucí prodávající a kupující.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### MONOGRAFIE

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [2] BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, 2002. 338 s. ISBN 80-7201-364-5.
- [3] Daň silniční, daň z nemovitostí, daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí. Ostrava: Sagit, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7208-661-0.
- [4] HOLUB, M. a kol. *Sousedská práva*. Praha: Linde Praha, 2005. 311 s. ISBN 80-7201-534-6. [1] Daň silniční, daň z nemovitostí, daň dědická, darovací, z převodu nemovitostí. Ostrava: Sagit, 2008. 64 s. ISBN 978-80-7208-661-0.
- [5] JANKŮ, M. *Nemovitosti*. 2. aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007. 280 s. ISBN 978-80-251-1499-5.
- [6] Katastr nemovitostí, zeměměřictví, pozemkové úpravy a úřady. Ostrava: Sagit, 2009. 256 s. ISBN 978-80-7208-764-8.
- [7] KUBA, B, OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- [8] Občanský zákoník: a související předpisy. Ostrava: Sagit, 2009. 272 s. ISBN 978-80-7208-729-7.
- [9] PATĚK, D. *Smluvní pokuta v obchodních vztazích*. Praha: C. H. Beck, 2006. 115 s. ISBN 80-7179-538-0.
- [10] PEKÁREK, M, PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. vyd. Brno: Masarykova univerzita Brno, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.
- [11] ROLNÝ, L. *Nemovitosti - vzory smluv a podání*. Praha: GRADA Publishing, 2004. 320 s. ISBN 80-247-1655-0.
- [12] SURGOVÁ, M. *Předkupní právo*. Praha: Linde Praha, 2008. 127 s. ISBN 978-80-7201-715-7.

## INTERNETOVÉ ZDROJE

- [13] ACHOUR, G, JANŠOVÁ, M. Zásady vypracování transakční dokumentace při převodu nemovitostí II. – kupní smlouva. *Občanské právo* [online]. 2004 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/zasady-vypracovani-transakcni-dokumentace-pri-prevodu-nemovitosti-ii-kupni-smlouva-23512.html>>.
- [14] BOUDA, Z. *Smluvní pokuta jako zajišťovací institut podle občanského zákoníku*. *Občanské právo* [online]. 2007 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.pravnik.cz/a/189/smluvni-pokuta-jako-zajistovaci-institut-podle-obcanskeho-zakoniku.html>>.
- [15] HRADIL, P. Nemovitosti: zaplacení kupní ceny, realitní kanceláře. *Advokátní kancelář* [online]. 2010 [cit. 2010-05-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.advokat-zlinsko.cz/p%C5%99%C3%ADsp%C4%9Bvky-aktuality/nemovitosti-zaplacen%C3%AD-kupn%C3%AD-ceny-realitn%C3%AD-kancel%C3%A1%C5%99e>>.
- [16] Jak dobře koupit nemovitost: Smlouva o budoucí kupní smlouvě. *Bydlení* [online]. 2009 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/58307-jak-dobre-koupit-nemovitost-smlouva-o-budouci-kupni-smlouve>>.
- [17] Jaká jsou rizika při koupi nemovitosti. *Finance* [online]. 2007 [cit. 2010-05-11]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/jaka-jsou-rizika-pri-koupi-nemovitosti-d9u-/uver.asp?c=A070419\\_104209\\_fi\\_blind\\_amr](http://finance.idnes.cz/jaka-jsou-rizika-pri-koupi-nemovitosti-d9u-/uver.asp?c=A070419_104209_fi_blind_amr)>.
- [18] KAŇKA, Milan. Náležitosti kupní smlouvy o převodu nemovitostí. *Realitní právo* [online]. 2006 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.nemovitosti.cz/pravo-11-nalezitosti-kupni-smlouvy-o-prevodu-nemovitosti.html>>.
- [19] Kupní smlouva pro nemovitost. *Právo-občanské právo* [online]. 2002 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.pravnik.cz/a/65/kupni-smlouva-pro-nemovitost.html>>.

- [20] Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a zápis do katastru nemovitostí. *Realitní InfoServis* [online]. 2005 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.mojereality.com/showthread.php?threadid=284>>.
- [21] Převody nemovitostí-náležitosti kupní smlouvy. [online]. 2009 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.odhadonline.cz/clanky/12-prevody-nemovitosti-nalezitosti-kupni-smlouvy/>>.
- [22] ŘEHULOVÁ, L, OLIVA, Jiří. Jak koupit byt: záludnosti kupní smlouvy. *Bydlení* [online]. 2008 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/44699-jak-koupit-byt-zaludnosti-kupni-smlouvy>>.
- [23] SITTA, J, ZEMAN, M. Kolik stojí koupě bytu? Není to zadarmo. *Bydlení, energetika* [online]. 2009 [cit. 2010-04-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.mojepoplatky.cz/kolik-stoji-koupe-bytu-neni-to-zadarmo-483.html>>.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

aj.	a jiné
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BytZ	Bytový zákon
KN	Katastr nemovitostí
např.	například
ObčZ	Občanský zákoník
ObchZ	Obchodní zákoník
popř.	popřípadě
resp.	respektive
tzv.	tak zvaný
ZOM	Zákon o oceňování majetku
ZVB	Zákon o vlastnictví majetku



## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I Kupní smlouva o převodu nemovitostí

Příloha P II Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

# **PŘÍLOHA P I: KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ**

## **Kupní smlouva**

Sepsána mezi

paní Marií Hrazdírovou, r.č. 515126/1244, bytem Rychtářov 11, Janov u Krnova, na straně jedné jako prodávající

a

panem Františkem Kubešem, r.č. 580512/4154, bytem Dlouhá 76, Přerov, svobodný, na straně druhé jako kupující.

**I.**

Prodávající prohlašuje že je vlastníkem nemovitostí v k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, část obce Janov, zapsané na LV č. 111 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, k.p. Krnov, a to:

- budova č.p. 121, obč. vyb., stojící na parcele č. st. 133
- pozemek parcela č.st. 332, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parcelní č. 112/1, zahrada
- pozemek parcelní č. 1748/3, zahrada

**II.**

Prodávající prodává nemovitost uvedenou v čl. I. této kupní smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím za celkovou sjednanou cenu 1.900.000 Kč (slovy Jedenmiliondevětsettisíckorunčeských) kupujícímu, který ji za tuto cenu od prodávajícího kupuje a přejímá do svého výlučného vlastnictví.

**III.**

Kupní cena podle čl. II. této smlouvy za nemovitost uvedenou v čl. I. této kupní smlouvy bude uhrazena následovně:

- 1) Kupní cena byla uhrazena v celé výši před podpisem této kupní smlouvy na účet notářské úschovy notáře Martina Veselého, se sídlem notářské kanceláře U splavu 5, Přerov, (dále jen "notář") č. účtu 29045589/0800, vedeného u České spořitelny. O pod-

mínkách notářské úschovy finančních prostředků a jejich výplaty bude za účasti obou stran této smlouvy sepsán protokol o notářské úschově.

2) Na základě protokolu o notářské úschově sepsané smluvními stranami s notářem bude částka ve výši 1.900.000 Kč (slovy Jedenmiliondevětsettisíckorunčeských) notářem uvolněna převodem na bankovní účet prodávajícího č. 18306678/0100, vedený u Komerční banky, a to do 5 pracovních dnů po předložení:

- uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem bude koupě nemovitosti s podpisem prodávajícího a kupujícího, s vyznačenou doložkou příslušného katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího podle této kupní smlouvy;
- výpisu z katastru nemovitostí, kde bude uveden kupující jako výlučný vlastník nemovitosti, přičemž v části B1 a C tohoto listu vlastnictví nebudou uvedeny žádné záznamy, mající vztah k osobě prodávajícího.

3) Část deponované částky ve výši 57.000 Kč (slovy Padesátsettisíckorunčeských) odpovídající dani z převodu nemovitosti bude notářem uvolněna převodem na bankovní účet prodávajícího č. 18306678/0300, vedený u Komerční banky, a to do 5 pracovních dnů po předložení:

- daňového přiznání k dani z převodu z nemovitostí převáděných touto kupní smlouvou potvrzeného příslušným finančním úřadem.
- potvrzení o zaplacení daně z převodu nemovitostí, převáděných touto kupní smlouvou.

#### IV.

Prodávající prodává shora uvedené nemovitosti bez jakýchkoli břemen a právních závad.

Prodávající prohlašuje, že se žádným právním úkonem nezabavil svého práva s převáděnými nemovitostmi neomezeně nakládat, že je nezatížil věcným břemenem ani nedal nikomu do zástavy či do nájmu a toto se zavazuje neučinit ani v budoucnu, do provedení vkladu vlastnického práva pro kupující.

Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na převáděných nemovitostech a dále že k těmto nemovitostem nebylo zahájeno řízení o výkonu rozhodnutí či exekuční řízení.

V případě, že by se prohlášení prodávajícího uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by prodávající porušil některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, je kupující oprávněna od této smlouvy jednostranně odstoupit s tím, že vztah založený touto smlouvou zaniká a smluvní strany jsou povinny si vrátit vše, co podle ní bylo plněno a současně je prodávající povinen uhradit kupující smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

Účastníci této smlouvy se dohodli tak, že prodávající vyklidí a předá shora specifikované nemovitosti, které jsou předmětem převodu, kupující a to nejpozději do 1.3.2010.

V případě prodlení prodávajícího s vyklizením a předáním shora specifikovaných nemovitostí, které jsou předmětem převodu, se smluvní strany dohodly tak, že prodávající je povinen zaplatit kupující smluvní pokutu ve výši 2500,-Kč (slovy: Dvatisícepětsetkorunčeských) za každý den prodlení, a to v hotovosti na výzvu kupujícího.

Současně se smluvní strany dohodly tak, že v případě, že prodávající nevyklidí či nepředá shora specifikované nemovitosti, které jsou předmětem převodu kupující, a to nejpozději do 1.3.2010 kupující je oprávněna od této smlouvy jednostranně odstoupit s tím, že vztah založený touto smlouvou zaniká a smluvní strany jsou povinny si vrátit vše co podle ní bylo plněno.

## V.

Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že vlastnictví na kupující přejde vkladem této smlouvy do katastru nemovitostí.

Pro případ, že příslušný katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva pro kupující nebo vkladové řízení přeruší, zavazují se strany kupní smlouvy vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického práva pro kupující. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva pro kupující, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit a smluvní strany jsou povinny si vrátit dosud vzájemně poskytnutá plnění.

## VI.

Smluvní strany zároveň s podpisem této smlouvy podepisují návrh na vklad práva vyplývajícího z této smlouvy do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad podá prodávající, a to do 3 (tří) pracovních dnů od podpisu této smlouvy, a kopii tohoto návrhu s vyznačeným podacím razítkem Katastrálního úřadu doručí neprodleně kupujícímu.

## VII.

Smluvní strany prohlašují, že jejich cílem je realizovat prodej nemovitosti dle čl. I. této kupní smlouvy za výše uvedených podmínek, podniknou k tomu všechny potřebné kroky a opatření, poskytnou si navzájem veškerou potřebnou součinnost a jsou vázány touto kupní smlouvou.

## VIII.

1. Prodávající se zavazuje, že do 90 dnů ode dne zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí, předloží příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí včetně příslušných příloh a daň ve stanovené lhůtě zaplatí.
2. Poplatky spojené se zřízením notářské úschovy kupní ceny hradí smluvní strany rovným dílem. Úrokové výnosy z notářské úschovy, pokud bude účet notáře úročen, přísluší prodávajícímu.
3. Správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zaplatí prodávající.

## IX.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, a shledali, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovali, a proto ji níže jako správnou podepisují.

V záležitostech touto smlouvou výslovně neupravených jinak platí ustanovení Občanského zákoníku a jiných obecně závazných právních předpisů.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva se vyhotovuje v 6 vyhotoveních, která budou předány Katastrálnímu úřadu.

V Krnově dne 15.1.2010

-----

prodávající

-----

kupující

# **PŘÍLOHA P II: NÁVRH NA VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov

U požárníků 2/37

79401 Krnov

V Krnově dne 18.1.2010

Věc: **Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**

## **Smluvní účastníci:**

paní Marie Hrazdírová, r.č. 515126/1244, bytem Rychtářov 11, Janov u Krnova, na straně jedné jako prodávající

a

pan František Kubeš, r.č. 580512/4154, bytem Dlouhá 76, Přerov, na straně druhé jako kupující,

## **navrhují:**

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to nemovitostí v k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, část obce Janov, zapsané na LV č. 111 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, k.p. Krnov, a to:

- budova č.p. 1211, obč. vyb., stojící na parcele č. st. 133
- pozemek parcela č.st. 332, zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parcelní č. 1112/1, zahrada
- pozemek parcelní č. 1748/3, zahrada

Podpisy:

-----  
prodávající

-----  
kupující

**Přílohy:**

- 4x kupní smlouva
- dědické rozhodnutí ze dne 6.4.2001