

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Darování nemovitosti z pohledu dárce a obdarovaného - Část 1.

Darování nemovitosti je dvoustranné právní jednání, které spočívá v bezúplatném převodu vlastnického práva k pozemku, bytu, domu nebo jiné nemovité věci z dárce na obdarovaného. Darovací smlouva na nemovitost zpravidla představuje stručnější dokument, než jsou kupní smlouva a smlouva o úschově při úplatném převodu. Stejně tak mezilidské vztahy mezi smluvními stranami u darování jsou většinou vřelejší než mezi prodávajícím a kupujícím. Přesto doporučujeme darování nemovitosti nepodceňovat. V následující sérii článků vysvětlujeme základní náležitosti darování, a současně upozorňujeme na souvislosti jako jsou role katastru nemovitostí, daňové otázky, důvody a význam zřízení služebnosti bytu, jakož i možnosti odvolání daru.

Darovací smlouva na nemovitost

Není to podmínkou, ale k darování nemovitosti zpravidla dochází mezi příbuznými nebo osobami jinak blízkými, přičemž dárce vedou k darování nemovitosti nejčastěji dvě motivace. Buď je to přání **vypořádat svůj majetek** nebo jeho část za života, anebo **pomoci s bydlením** potomkům, vnoučatům apod. darováním stavebního pozemku či nevyužívaného bytu. **Rozsah darování závisí pouze na vůli dárce**, který může vlastnické právo k nemovitosti ze 100 % převést jedné osobě, darovat ji do společného jmění manželů či podílového spoluvlastnictví více obdarovaným nebo např. darovat určitý podíl a zbyvající si ponechat ve vlastní dispozici.

Nosná právní úprava je obsažena zejména v **zákoně č. 89/2012 Sb.**, občanském zákoníku (dále jen „OZ“), přičemž speciálně darování se věnují §§ 2055 - 2078 OZ. Kvalitní darovací smlouva na nemovitost, která redukuje riziko budoucích sporů na minimum, a současně slouží jako bezchybná vkladová listina pro návrh na vklad do katastru nemovitostí, by měla obsahovat zejména:

- **identifikaci smluvních stran** (jméno, příjmení, dat. nar. nebo r. č., adresa),
- **identifikaci darované nemovitosti** v souladu s katastrálním zákonem[1] a katastrální vyhláškou[2],
- **závazek dárce odevzdat** nemovitost obdarovanému na straně jedné, a **závazek obdarovaného nemovitost od dárce převzít** na straně druhé,
- prohlášení dárce o **(ne)existenci faktických a právních vad** nemovitosti,
- vymezení **vztahu mezi smluvními stranami** při naplnění podmínek pro **osvobození obdarovaného od daně z příjmu**,
- přesnou definici podmínek a rozsahu **zřízení služebnosti bytu** (užívání) ve prospěch dárce či třetí osoby, je-li zřizována,
- určení osoby, která po uzavření darovací smlouvy **doručí návrh na vklad** do katastru nemovitostí na příslušné katastrální pracoviště **vč. lhůty**, kdy tak učiní,
- ujednání, **kdo zaplatí správní poplatek** ve výši 2.000,- Kč[3].

Darovací smlouvu na nemovitost by měl připravit nebo zkontrolovat zkušený advokát se specializací na realitní právo; samé platí pro návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Vzory zdarma ke stažení z internetu jsou psané obecně, často jsou neplatné a představují pro vkladové řízení u katastrálního úřadu i do budoucna **nespočet rizik**. Snadno se může stát, že dárce bez bližší znalosti

problematiky proti své vůli převede na obdarovaného pouze část nemovitosti (např. byt bez souvisejícího podílu na funkčně souvisejících pozemcích, dům bez zahrady atd.). Náprava takovýchto chyb bývá s odstupem času složitá, zvláště pokud některý z účastníků darovací smlouvy zemře, stane se omezeným ve svéprávnosti apod. Další riziko představuje nesplnění zákonných požadavků pro [zápis do katastru nemovitostí](#). Katastrální úřad tehdy návrh na vklad zamítne a účastníci přijdou nejen o čas, ale také o zaplacený správní poplatek; nad to musí dokumenty opravit a podat nový návrh na vklad, vč. opakovaného zaplacení správního poplatku.

Úřední ověření podpisu

[Darovací smlouva na nemovitost](#) musí být uzavřena **písemně**. Každému účastníkovi zůstane po podpisu zpravidla jedno vyhotovení, a jedno **další vyhotovení poslouží jako vkladová listina** pro návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zatímco na vyhotoveních pro účastníky postačí dle zákona prosté podpisy, vyhotovení určené katastrálnímu úřadu musí být opatřené **úředně ověřenými podpisy** subjektů. Na základě předložení občanského průkazu, cestovního dokladu nebo [obdobného dokladu](#) (u cizinců průkazu o povolení k pobytu, průkazu totožnosti občana členského státu Evropské unie atd.) ověření provádějí například:

- obecní úřady, jejichž seznam stanoví vyhláška č. [36/2006](#) Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a ověřování pravosti podpisu,
- Česká pošta a Hospodářská komora České republiky,
- advokáti,
- notáři a další subjekty.

V praxi je pro smluvní strany zpravidla nejjednodušší nechat si ověřit podpis **u advokáta, který darovací smlouvu a návrh na vklad práva do katastru nemovitostí sepsal**, anebo na nejbližší pobočce [Czech POINT](#), kterou je možné vyhledat na této [mapě](#).

Veřejný seznam a návrh na vklad do katastru nemovitostí

Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, **nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu**.^[4] Obdarovaný se tak **nestává** novým vlastníkem nemovitosti samotným uzavřením darovací smlouvy, ale **až následným vkladem** vlastnického práva do veřejného seznamu, byť **právní účinky** převodu nastávají dle zákonné konstrukce **zpětně ke dni podání návrhu**. Úlohu veřejného seznamu plní [katastr nemovitostí](#).^[5]

Jakékoliv darování nemovitosti se tedy neobejde bez dvou základních dokumentů. Kromě darovací smlouvy s úředně ověřenými podpisy účastníků potřebujete též **návrh na vklad do katastru nemovitostí**; na něm již postačí obyčejný podpis bez úředního ověření. V závislosti na okolnostech případu přikládáme k návrhu na vklad do katastru nemovitostí další přílohy. Typicky půjde o plnou moc, souhlas druhého manžela s darováním, souhlas zástavního věřitele (banky) s darováním v situaci, kdy na nemovitosti vázne zástavní právo v katastru nemovitostí nebo např. geometrický plán v situaci, kdy dárce daruje obdarovanému pouze část pozemku.

Nejjednodušší je připravit návrh na vklad do katastru nemovitostí **elektronicky** prostřednictvím intuitivního [formuláře](#). Návrh dle náležitostí v § 14 KZ specifikuje **osoby dárce a obdarovaného, předmět daru** (tj. nemovitost), **zapisované právo** (při darování půjde o vlastnické právo k nemovitosti), popř. **další práva**, která jsou návrhem dotčena (např. služebnost bytu či zástavní právo v katastru nemovitostí), a také **listiny**, na základě kterých navrhovatel přepis nemovitosti na katastru navrhuje.

Nestanoví-li zvláštní předpis jinak, k vkladovému řízení je **místně příslušný katastrální úřad**, v

jehož územním obvodu se nachází darováním dotčená nemovitost. Seznam katastrálních úřadů a jednotlivých katastrálních pracovišť včetně detailů (kontaktní údaje, úřední hodiny apod.) naleznete [zde](#). V případě doručení návrhu katastrálnímu pracovišti, které není místně příslušné, postupuje katastrální pracoviště podle § 12 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, a bezodkladně návrh na zápis do katastru nemovitostí usnesením **postoupí příslušnému katastrálnímu pracovišti**, přičemž o tomto současně **uvědomí podatele návrhu**.

Věcné břemeno aneb služebnost bytu

Dárce nezřídka převádí na obdarovaného vlastnické právo k nemovitosti, v které hodlá dožít. Ať jsou momentální rodinné či přátelské vztahy mezi smluvními stranami v okamžiku uzavření darovací smlouvy „seberůžovější“, přesto v takovém případě vždy **doporučujeme** dárci současně s darováním smluvně zakotvit pro sebe (a popř. další osoby, typicky manžela dárce) **služebnost bytu**, která je v obecném povědomí známa spíše jako **věcné břemeno**.

Ačkoliv dárce nebude nadále vlastníkem, služebnost mu zajistí právní titul k dožití v nemovitosti. Služebnost je předmětem evidence na příslušném LV v katastru a zůstává v platnosti i tehdy, pokud by se obdarovaný v budoucnu rozhodl nemovitost dále převést.

Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako **služebnost užívání**.^[6] Vlastníku náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled.^[7] Z tohoto důvodu musí dohoda o zřízení služebnosti co nejpřesněji stanovit:

- **osoby oprávněné** ze služebnosti,
- **rozsah oprávnění** užívat nemovitost oprávněným, vč. konkrétních částí nemovitosti,
- **dobu**, na kterou je služebnost zřízena (lze i doživotně),
- zda je služebnost zřízena **úplatně** nebo **bezúplatně**.
- **způsob**, dle kterého budou oprávněný a povinný ze služebnosti **hradit náklady** na údržbu, úpravy a opravy nemovitosti, vč. klíče pro **rozpočítání plateb za spotřebu energií**.

Ideální je dohodu o zřízení služebnosti **včlenit do darovací smlouvy**. Tehdy můžete jedním návrhem na vklad (a při jediném zaplacení správního poplatku) vložit do katastru nemovitostí jednak vlastnické právo obdarovaného, a jednak služebnost ve prospěch dárce nebo jiných oprávněných. Obecně při vkladovém řízení u katastru platí pravidlo: **jedna vkladová listina = jedno vkladové řízení = jeden správní poplatek**.

Jsou-li darovací smlouva, návrh na vklad do katastru nemovitostí (a popř. další přílohy) kvalitní, bez chyb, napoprvé doručeny místně příslušnému katastrálnímu pracovišti a neobjeví se ani jiná komplikace, proces darování nemovitosti od zadání smluvní dokumentace k vypracování advokátovi až po finální přepis nemovitosti na katastru z dárce na obdarovaného trvá ve standardních případech **přibližně jeden měsíc**.

Výše jsme uvedli základní aspekty darování nemovitosti, popsali návrh na vklad vlastnického práva a zápis do katastru nemovitostí, a současně upozornili na význam zřízení služebnosti ve prospěch dárce.

V dalším **pokračování série** „Darování nemovitosti z pohledu dárce a obdarovaného“ se podíváme na **daňové souvislosti**, **vysvětlíme si, v čem spočívá „daň z převodu nemovitostí“**, **zmíníme zákonné možnosti odvolání daru** a zaměříme se na specifické případy, jako jsou **darování s hypotékou**, **darování ze SJM** nebo **darování nezletilému**.



JUDr. Ilona Černochová, LL.M.,
realitní advokátka



[Realitní advokáti s.r.o.](#)

Senovážné náměstí 1985/11
110 00 Praha 1

e-mail: poptavky@realitniadvokati.cz

[1] Zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „KZ“)

[2] Vyhláška č. [357/2013](#), o katastru nemovitostí

[3] Položka 120, Příloha (Sazebník) k zákonu č. [634/2004](#) Sb., o správních poplatcích

[4] § 1105 OZ

[5] § 1 odst. 1 KZ

[6] § 1297 OZ

[7] § 1298 OZ

Další články:

- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)