

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

Převody nemovitých věcí

Cílem tohoto článku je průřezově přiblížit téma převodů nemovitých věcí dle zákona č. [89/2012](#) Sb. (dále jen „Občanský zákoník“) a nastínit některá specifika spojená s tímto tématem.



Forma smlouvy, přechod vlastnického práva

Stejně jako dle předchozí právní úpravy (tj. zákona č. [40/1964](#) Sb. (dále jen „OZ“)) vyžaduje i Občanský zákoník pro převod nemovitých věcí písemnou formu převodní smlouvy[1]. K tomu, aby byl převod vlastnického práva k nemovité věci realizován, je pak nezbytný zápis do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí. K převodním účinkům smlouvy dochází vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí[2], zpětně k okamžiku (tedy dni, hodině, minutě a sekundě) podání návrhu na vklad[3]. Není-li ve smlouvě domluveno jinak, nebezpečí škody na převáděné nemovité věci na nabyvatele přechází jejím převzetím.

Na rozdíl od původní úpravy se převodní smlouva předkládá katastrálnímu úřadu pouze v jenom vyhotovení (tj. v originále nebo ověřené kopii). Podpisy na smlouvě nemusí být ověřené, ale vzhledem k tomu, že katastrální úřad zkoumá pravost podpisů, které úředně ověřeny nejsou, nelze než úřední ověření podpisů doporučit. Alternativně pak lze například přímo na katastrálním úřadě při předložení návrhu na vklad prohlásit podpis za vlastní nebo mít na katastrálním úřadě uložený podpisový vzor.

Smlouva předkládaná katastrálnímu úřadu musí splňovat zákonem předepsané náležitosti, kromě písemné formy musí zejména obsahovat dostatečnou identifikaci převáděné nemovité věci[4], závazek převodce umožnit nabytí vlastnického práva k nemovité věci (tj. nemovitou věc odevzdat nabyvateli)[5], a závazek nabyvatele věc převzít a v případě úplatného převodu za ni zaplatit domluvenou cenu. Převod vlastnického práva musí navazovat na stav zapsaný v katastru nemovitostí, případnou logickou mezeru mezi zápisy uvedenými v katastru lze překonat dle ustanovení § 17 (1) g zákona č. [265/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „Katastrální zákon“)[6], toto lze ale pouze v případě nabytí práv dle listiny, která se podle dřívější úpravy zapisovala záznamem (typicky rozsudek).

Předkupní práva

Byl-li převáděn spoluvlastnický podíl na nemovité věci dle OZ, svědčilo spoluvlastníkům předkupní právo k převáděnému podílu. V případě, že převodce nenabídl spoluvlastníkům převáděný podíl, vystavoval se riziku relativní neplatnosti převodní smlouvy. Občanský zákoník předkupní právo spoluvlastníků nezakotvuje, nicméně je třeba počítat s tím, že dle přechodných ustanovení se toto uplatní ještě do konce roku 2014.[7]

Vzhledem k tomu, že Občanský zákoník stojí na římskoprávním principu superficies solo cedit, tedy že

povrch ustupuje půdě, a stavby (až na stanovené výjimky) se stávají součástí pozemku[8], na němž stojí, je ale pro vlastníky staveb, které se nestaly součástí pozemku a stejně tak i pro majitele pozemků, na nichž stojí stavby ve vlastnictví třetích osob, zakotveno předkupní právo. Toto předkupní právo není vzhledem ke svému účelu (tj. sjednocení vlastnictví pozemku a stavbě na něm) nijak časově omezeno a nelze jej dohodou stran nijak omezit.[9]

Nemovité věci a SJM

Dochází-li k nabytí nemovité věci jedním z manželů za dobu trvání manželství a neexistuje-li důvod pro aplikaci výluky z nabývání do společného jmění manželů[10], případně nemovitost do společného jmění. Vzhledem k tomu, že k nabytí vlastnického práva dochází zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, je třeba posuzovat to, zda nemovitá věc spadá do režimu společného jmění právě k tomuto okamžiku.

Dispozice s nemovitou věcí (zejména pokud v ní manželé bydlí) nelze zpravidla považovat za běžnou správu společného jmění. Pro platnost případného prodeje nemovité věci, která spadá do společného jmění, je proto třeba podpisů obou manželů na převodní smlouvě, popřípadě podpis jednoho z manželů nicméně pouze za podmínky souhlasu druhého z manželů. Pokud by nebyl souhlas druhým z manželů udělen, může se tento manžel dovolat neplatnosti smlouvy.[11]

Řízení před katastrálním úřadem, formuláře

Návrh na vklad je třeba katastrálnímu úřadu podat na předepsaném formuláři (povinné používání formulářů bylo zavedeno novelou zákona č. [265/1993](#) Sb. již od 1. ledna 2013. Tuto povinnost nyní zakotvuje také Katastrální zákon). Protože formulář je procesním podáním, není třeba podpis na něm úředně ověřovat.

Formulář musí obsahovat náležitosti uvedené v § 14 Katastrálního zákona a musí k němu být přiloženy přílohy dle § 15 Katastrálního zákona. Přílohou návrhu na vklad musí být zejména listina, dle níž má být vlastnické právo do katastru zapsáno, tzv. vkladová listina (v jednom vyhotovení), pokud nebude vkladová listina přiložena, katastrální úřad k návrhu nepřihlíží, tj. vkladové řízení nezahájí.

Od 1. ledna 2014 lze zapsat vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí i na základě listiny v elektronické podobě za podmínky, že je tato opatřena časovým razítkem (které lze získat například konverzí listiny do elektronické podoby na terminálech CzechPoint, nebo připojit spolu s elektronickými podpisy)[12]. Katastr nemovitostí již smluvním stranám neposílá stejnopis smlouvy s vkladovou doložkou, ale informuje je o provedení vkladu vyrozuměním (tzv. změnovým listem), které se doručuje do vlastních rukou.

Mimo vyrozumění o provedení vkladu je katastrální úřad povinen zaslat vyrozumění vlastníku převáděné nemovité věci o zahájení řízení o změně poměrů (tzv. vyznačení plomby). Takové vyrozumění je katastrální úřad povinen odeslat nejpozději jeden pracovní den poté, co je u předmětných nemovitých věcí vyznačena změna poměrů. Katastr vyrozumí vlastníka nemovité věci a jiného oprávněného na adresu uvedenou v katastru nemovitostí (typicky adresa trvalého bydliště nebo sídla právnické osoby). Na žádost lze vyrozumění zaslat také prostřednictvím elektronické pošty nebo formou SMS.

Katastrální zákon umožňuje za poplatek využívat službu sledování změn u vybraných nemovitostí[13]. Má-li účastník zřízení tuto službu, pak je o změnách vyrozuměn jejím prostřednictvím.

K rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí může katastrální úřad přistoupit

až po uplynutí zákonné lhůty 20 dní po odeslání informace o provedení plomby[14]. Pokud byly splněny podmínky vkladu a vklad byl povolen, pošle katastrální úřad účastníkům (a případně i právním zástupcům) tzv. změnový list, kterým provedení vkladu potvrdí. Je-li návrh na vklad katastrálním úřadem zamítnut, lze se proti takovému rozhodnutí bránit (určovací) žalobou podle části páté zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád.

Plná moc

Pokud jsou účastníci vkladového řízení (smluvní strany, tj. osoby, jejichž právo k nemovité věci vzniká, mění se nebo zaniká) zastoupeni, je vyžadována plná moc s úředně ověřeným podpisem[15].

Poplatky a daně

Poplatek za vkladové řízení je 1.000 Kč.

Po převodu vlastnického práva je ještě třeba zaplatit v zákonné lhůtě, tj. do 3 měsíců od převodu. daň z nabytí nemovitých věcí. Daň dle opatření Senátu č. č. [340/2013](#) Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí odpovídá 4 % z nabývací hodnoty nemovité věci (tj. sjednaná kupní cena, popřípadě srovnávací daňová hodnota nebo cena zjištěná[16]).

Jak bude evidováno v katastru

S odkazem na výše uvedené, nejsou od 1. ledna 2014 stavby zpravidla evidovány samostatně, ale pouze jako součást pozemku, na němž stojí (stojí-li stavba na více pozemcích, stává se součástí pouze jednoho pozemku a to toho, na kterém stojí svou největší částí).

Věcněprávní výhrady u kupní smlouvy na věci nemovité

V případě uzavírání kupní smlouvy, lze dle Občanského zákoníku sjednat i v případě nemovitých věcí vedlejší ujednání[17] a tyto zapsat do katastru nemovitostí s účinky vůči třetím osobám.

Kromě předkupního práva může být příkladem takových ujednání:

- výhrada vlastnictví, tj. smluvní ujednání, že vlastnické právo k nemovité věci přechází až zaplacením kupní ceny;
- výhrada lepšího kupce, tj. smluvní ustanovení o tom, že po domluvenou dobu může prodávající upřednostnit lepšího kupce, v tomto případě o „kvalitě“ kupce rozhoduje prodávající (vzhledem k tomu, že neexistují zákonná kritéria, pak zřejmě podle vlastního uvážení, a to například i bez ohledu na nabízenou cenu);
- nebo koupě na zkoušku, tj. smluvní ujednání, dle kterého kupující věc nabývá, ale převod je vázán na rozvazovací podmínku, pokud kupující v dohodnuté lhůtě věc odmítne, ruší se účinky kupní smlouvy.



Mgr. Anna Kameníková,
advokátní koncipientka

[Švehlík & Mikuláš advokáti s. r. o.](#)

Purkyňova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 211 222 244
e-mail: info@samak.cz

-
- [1] Viz § 2128 ve spojení s § 560 Občanského zákoníku
- [2] Viz § 1105 Občanského zákoníku
- [3] Viz § 9 (2) zákona č. [265/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí
- [4] Označení nemovitých věcí musí odpovídat ustanovení § 8 zákona č. [265/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí
- [5] Viz § 2079 a 1760 Občanského zákoníku
- [6] Logickou mezerou se rozumí - situace kdy převod navrhovaný smlouvou nenavazuje na zápis v katastru nemovitostí - lze ji však překlenout doložením listin, které navrhovaný a zapsaný stav propojí, tyto však musí mít náležitosti vkladových listin. V praxi se tak bude zpravidla jednat o doložení nabývacího titulu nezapsaného do katastru nemovitostí.
- [7] Viz § 3062 Občanského zákoníku
- [8] Ke splnutí došlo ze zákona k 1. lednu 2014 u staveb, které měly stejného vlastníka jako pozemek pod mini a to v případě, že k pozemku ani stavbě neexistovalo věcné právo, které by svou povahou splnutí vylučovalo (například zástavní právo k pozemku), viz § 3054 Občanského zákoníku. Ke splnutí tak například došlo u budovy a pozemku, ve spoluvlastnictví dvou osob, pokud jejich spoluvlastnický podíl na budově byl stejný jako podíl na pozemku a tito spoluvlastníci jsou tak od 1. ledna 2014 spoluvlastníky pozemku s tím, že budova se stala jeho součástí. Pokud by ale byl pozemek ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů a stavba na něm patřila do společného jmění manželů, pak ke splnutí nedošlo.
- [9] Viz § 3055 a 3058 (1) Občanského zákoníku
- [10] Výluky z nabývání do společného jmění manželů jsou uvedené v § 709 (1) Občanského zákoníku, dalšími možnostmi jak vyloučit nabytí do společného jmění jsou:
- (i) úprava majetkového režimu manželů smlouvou ve formě notářského zápis dle § 716 a následujících Občanského zákoníku;
- (ii) nebo zúžení společného jmění manželů rozhodnutím soudu dle § 724 a následujících Občanského zákoníku
- [11] Viz § 714 (2) Občanského zákoníku
- [12] Viz §7(1) Katastrálního zákona
- [13] Tzv. sledování změn je upraveno v § 55 (6) Katastrálního zákona, bližší informace jsou dostupné například >>> [zde](#).
- [14] Viz § 18 Katastrálního zákona - tuto lhůtu nelze nijak zkrátit
- [15] Viz § 15 (2) Katastrálního zákona
- [16] Viz § 11 a následující opatření Senátu č. [340/2013](#) Sb., jako základ pro výpočet daně se použije vyšší z uvedených částek.
- [17] Viz § 2132 a následující Občanského zákoníku.

Další články:

- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)