



**Gaudens**

---

**EBOOK**

# **NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE V REALITNÍ PRAXI**





## **eBook NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE v praxi**

### **1. PŘÍPRAVA OBCHODU (str. 7)**

- Kvalifikované informace

### **2. ZÁKLADNÍ VEŘEJNÉ SEZNAMY A VEŘEJNÉ REJSTŘÍKY, REGISTRY A EVIDENCE (str. 9)**

- Zákonná úprava
- Úplnost a pravdivost
- Pozitivní a negativní domněnka
- Zásada materiální publicity
- Katastr nemovitostí (str. 12)
- Co je a co není v katastru
- Veřejný rejstřík osob (str. 16)
- Veřejný seznam manželských smluv
- Registr smluv
- Doplnující a další zdroje informací k nemovitostem (str. 18)
- RÚIAN
- CRAB
- Hlídací pes
- Terminologický slovník ČÚZK
- Mapy a mapové podklady
- Doplnující a další zdroje informací k osobám (str. 21)
- Insolvenční rejstřík
- Evidence úpadců
- Rejstřík exekucí
- Další stránky, rejstříky a zdroje informací (str. 22)



### 3. SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADA A JEJÍ DOPADY DO PRAXE (str. 23)

- Možné varianty u staveb a pozemků
- Superficiální zásada u staveb zřízených před NOZ (str. 24)
- Superficiální zásada u staveb zřízených za NOZu (str. 26)
- Praktické souvislosti spojené se superficiální zásadou
- Vztah superficiální zásady k zápisům do katastru nemovitostí
- Nástroje k nápravě neshody mezi skutečným a katastrálním stavem
- Náprava zápisů v katastru nemovitostí (str. 28)
- Jak správně žalovat (petit)
- Postupy soudu v řízeních, ve kterých může jít o naplnění superficiální zásady
- Praktická rizika superficiální zásady pro realitní poměry
- Ochrana dobrověrného nabyvatele
- Nabytí od nevlastníka x neexistující věc (str. 31)
- Reklamace služeb
- Předcházení rizikům spojeným se superficiální zásadou a nesprávnými katastrálními zápisy (str. 33)

### 4. KUPNÍ SMLOUVA (str. 35)

- Základní a zvláštní úprava kupní smlouvy
- Kupní smlouva ve formě notářského zápisu
- Vedlejší ujednání
- Obsahové náležitosti kupní smlouvy (str. 38)
- Předkupní práva (str. 38)
- Rodinná domácnost (str. 39)
- Zákaz zcizení a/nebo zatížení (str. 40)
- Kupující strana, nabytí vlastnického práva od nevlastníka (str. 42)
- Dobrověrný nabyvatel



- Předmět prodeje/koupě (str. 43)
- Identifikace pozemku
- Identifikace budov
- Dům, stavba
- Stará a Nová jednotka (str. 46)
- Garážové stání (str. 47)
- Neúměrné zkrácení (str. 49)
- Lichva
- Povinnosti prodávající strany (str. 49)
- Informační povinnost
- Předání předmětu koupě a dokladů
- Součinnost
- Povinnost kupující strany (str. 51)
- Převod vlastnického práva k nemovitosti a vybrané otázky s tím související (str. 52)
- Kolize více kupních smluv
- Odpovědnost za vady při prodeji nemovitostí (str. 53)
- Faktické vady u pozemku
- Skryté vady u staveb
- Zjevné vady
- Odpovědnost prodávajícího
- Smluvní vyloučení odpovědnosti
- Nároky z odpovědnosti a záruka
- Právní vady
- Vybraná vedlejší ujednání při kupní smlouvě (str. 56)
- Výhrada vlastnického práva
- Splátky a nezaplacení kupní ceny
- Odkládací podmínka / výhrada vlastnického práva



- Zápis výhrady do katastru nemovitostí
- Potvrzení/kvittance

## **5. VYBRANÁ PROBLEMATICKÁ USTANOVENÍ ObčZ SOUVISEJÍCÍ S PRODEJEM NEMOVITÝCH VĚCÍ (str. 60)**

- Převzetí majetku nebo jeho poměrně určené části
- Převzetí dluhu

## **6 SMĚNNÁ A DAROVACÍ SMLOUVA (str. 62)**

- Směnná smlouva a co směna není
- Směna a spoluvlastnický podíl
- Peněžní a nepeněžní dorovnání
- Vyvedení majetku
- Darovací smlouva (str. 65)
- Vady daru
- Odvolání daru pro nevděk
- Odvolání daru z dohodnutých důvodů
- Odvolání daru z důvodů hmotné nouze
- Darování nezletilému
- Dar a smlouva o důchodu a daňové dopady



## PŘÍPRAVA OBCHODU

Informace jsou základ (seznamy, rejstříky, evidence) aneb Katastr nemovitostí zná každý, ale znáte (a umíte využít) takový RÚIAN či registr smluv o manželském majetkovém režimu?

Výchozím podkladem pro každé rozhodnutí a následné právní jednání je dostatek kvalitních a úplných informací.

### Oddělení zrna od plev aneb data nejsou informace!

Naštěstí v současné době je možné získat rychle a efektivně (elektronickým dálkovým přístupem) celou řadu podstatných dat. Záměrně uvádíme označení data, neboť informací se tato data stanou až v okamžiku, kdy známe a umíme získaná data správně interpretovat, tj. přetvořit je v hodnotné informace, víme, co znamenají, či naopak co znamená, když nějaký údaj neobsahují, jak správně interpretovat jejich obsah a jaká jsou jejich omezení či jaká doplňující data musíme ještě získat, aby požadovaná informace byla úplná.

### Povinnost zjišťování dat dopadá na každého!

NOZ klade důraz na průměrný rozum, běžnou péči a opatrnost (§4 NOZ), čímž jenom ještě více zdůrazňuje, že pokud má někdo možnost poměrně snadno získat nějakou informaci či nějakou skutečnost si ověřit, mohou ostatní osoby právem očekávat, že tak učiní.

Toto platí obecně pro všechny informace a skutečnosti:

- obecně známé (střídání ročních období, meteorologické jevy, státní svátky)
- mediálně opakované (zde zejména obsažené ve veřejnoprávní televizním či rozhlasovém zpravodajství)
- obecně očekávané a předvídatelné (provozní doba ověřovacích míst či pošty /pro hmotněprávní úkon/)

*Příklad: V médiích již několik dnů probíhá zpravodajství o postupujících mimořádných záplavách. Až v této dojde k uzavření pojistné smlouvy na rodinný dům „po proudu vody“, který bude následně záplavou poškozen. Sjednané pojistné plnění nebude vyplaceno, neboť základním předpokladem pojistné události je její nahodilost (jedná se o typově odvážnou smlouvu, kdy se pojistník pojišťuje proti pojistné události, která vůbec nikdy nemusí nastat). V daném případě však o žádnou nahodilost nešlo, neboť bylo jen otázkou času, kdy tato záplava „dorazí“ k „čerstvě“ pojištěnému domu. Nic nebude platná argumentace konkrétního vlastníka domu/pojistníka, že o záplavách nic nevěděl, neboť nečte noviny a televizi ani rádio nevlastní.*



### Kvalifikované informace – Veřejné seznamy – jejich neznalost neomlouvá

Informace uvedené v tzv. veřejných seznamech jsou postaveny naroveň zákonu a platí u nich zásada, že nikoho neomlouvá jejich neznalost, a to ani Spotřebitele (§980 NOZ)

*Příklad: Manželé se rozhodnou koupit rodinný dům. Mají omezený rozpočet, a tak se rozhodnou omezit jakékoliv další výdaje, např. na realitní kancelář či právníka. Žádné informace si nezjišťují (např. alespoň bezplatným nahlédnutím do katastru nemovitostí) a pro kupní smlouvu využijí bezplatný vzor náhodně nalezený na internetu. Neví tak, že kupovaná nemovitost je zatížena výměnkem (blíže viz kapitola Výměnek), což je z katastru nemovitostí jasně patrné, a v užitém vzoru kupní smlouvy není žádné prohlášení prodávajícího, že nemovitost není nikterak zatížena a kupující si žádné zvláštní vlastnosti kupované nemovitosti (např. bez faktických a právních vad) nevyhradili.*

*Poznámka: Pokud jsou právní omezení seznatelná z katastru nemovitostí, nemusí na ně prodávající zvláště upozorňovat a odpovídal by za ně jedině v případě, že by nemovitost neměla kupujícím vyhrazené vlastnosti (bez právních vad a omezení) a/nebo by prodávající výslovně prohlásil, že určité vady/zatížení nemá. Judikatura je v tomto případě neúprosná.*

*Výsledkem je, že „ušetřené“ peníze se jim pořádně „prodražily“, neboť koupili nemovitost, kterou nemohou neomezeně využívat a ještě s ní budou spojeny další výdaje a povinnosti.*

*Důvod pro odstoupení od smlouvy nebo přiměřenou slevu z kupní ceny zde není dán.*

### Všem stejným metrem, ale někomu dvakrát!

A právě kvůli uvedenému postavení odborníka klade zákon ještě větší důraz na jeho informovanost, neboť od takovéto osoby „profesionála“ může každý právem očekávat, že jedná se *znalostí* a pečlivostí (§ 5 NOZ), a pokud tomu tak není, tak plně odpovídá za vzniklou škodu (§ 2950 NOZ – škoda způsobená *informací* nebo radou) a ani soud nemůže takto způsobenou škodu snížit (§ 2953 odst. 2 NOZ – snížení náhrady se nevztahuje na odborníky a příslušníky určitého povolání či stavu).

Toto ustanovení tak dopadá na každého, kdo jako:

- odborník veřejně vystupuje (např. realitní makléř),
- vykonává určité povolání (např. bankovní specialista),
- přísluší