



Fakulta zemědělská
a technologická
Faculty of Agriculture
and Technology

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH FAKULTA ZEMĚDĚLSKÁ A TECHNOLOGICKÁ

Katedra krajinného managementu

Bakalářská práce

Převody nemovitých věcí a jejich zajištění

Autorka práce: Andrea Járková

Vedoucí práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

České Budějovice
2024

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracovala samostatně, pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne

.....
Podpis

Abstrakt

Tato bakalářská práce popisuje jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem, výhradně způsoby převodu nemovitých věcí, jejich základní popis, a porovnání rozdílů mezi nimi. Praktická část je poté věnována rozboru konkrétní smlouvy o převodu nemovité věci.

Klíčová slova: Nemovitá věc, převod nemovité věci, vlastnické právo, nabytí vlastnického práva.

Abstract

This bachelor's thesis describes various ways of acquiring ownership rights to real property, exclusively methods of transfer of immovable property, their basic description, and a comparison of the differences between them. The practical part is then dedicated to analyzing a specific contract for the transfer of immovable property.

Keywords: Real estate, real estate trade, ownership right, acquisition of ownership right.

Poděkování

Děkuji vedoucí bakalářské práce paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za velmi vstřícný přístup a ochotu při vedení této práce, za poskytování cenných rad a připomínek. Dále velké díky patří panu JUDr. Rudolfu Hrubému za poskytnutí odborné literatury a podkladů užitečných ke zpracování práce. V neposlední řadě bych ráda poděkovala slečně Ing. Natálii Jurdové za odbornou pomoc s právní stránkou práce.

Obsah

Úvod.....	7
Cíl práce	8
1 Literární rešerše.....	9
1.1 Nemovitá věc	9
1.1.1 Pozemek	9
1.1.2 Stavba.....	11
1.1.3 Bytová jednotka	12
1.1.4 Zásada superficies solo cedit.....	12
1.2 Parcela.....	15
1.3 Převod nemovité věci.....	16
1.4 Zajištění převodu nemovité věci	17
1.5 Vlastnické právo.....	18
1.6 Nabytí vlastnického práva k nemovité věci	18
2 Katastr nemovitostí	20
2.1 Vklad do katastru nemovitostí	20
2.2 Poskytování údajů, nahlížení a dálkový přístup do katastru nemovitostí ..	24
3 Smluvní způsoby převodu nemovité věci	26
3.1 Kupní smlouva o převodu nemovité věci	26
3.1.1 Kupní smlouva se zajišťovacím převodem k nemovité věci	31
3.2 Darovací smlouva.....	32
3.3 Směnná smlouva	35
3.4 Další způsoby nabytí vlastnictví k nemovitým věcem.....	37
3.4.1 Vydržení nemovité věci	37
3.4.2 Přivlastnění nemovité věci	39
3.4.3 Přestavek	40
3.4.4 Výměnek nemovité věci.....	42

3.4.5	Dražba nemovité věci.....	44
3.4.6	Vyvlastnění nemovité věci.....	45
4	Metodika	48
4.1	Materiál	48
4.2	Metody	49
5	Výsledky a diskuse.....	50
5.1	Analýza darovací smlouvy a smlouvy o zřízení výměnku.....	50
5.1.1	Hlavička smlouvy, označení a identifikace smluvních stran	50
5.1.2	Předmět smlouvy.....	52
5.1.3	Prohlášení smluvních stran	53
5.1.4	Zřízení výměnku	54
5.1.5	Stav předmětu smlouvy.....	56
5.1.6	Vklad práv do katastru nemovitostí	57
5.1.7	Závěrečná ujednání	57
5.1.8	Celkové hodnocení smlouvy	59
	Závěr	60
	Seznam použité literatury.....	61
	Seznam obrázků	70
	Seznam grafů.....	71
	Seznam použitých zkratk.....	72
	Příloha	73

Úvod

Nemovitě věci jsou nezbytnou součástí života každého z nás. Setkáváme se nimi zcela jistě každý den. Pro někoho jsou nemovitě věci spíše obtíží než radostí, pro někoho jiného jsou předmětem podnikání, pro jiného investicí nebo dokonce vášní, málokdo se ale problematice vlastnického práva dokáže vyhnout. V praxi se téměř každý setká se situací, kdy bude muset řešit cokoliv spojeného s převodem vlastnického práva, ať už převod svého vlastnického práva k nemovitě věci na další osobu, nebo převod vlastnického práva od jiné osoby na sebe, nebo dokonce převod vlastnického práva k osobě třetí.

Určitá část laické veřejnosti touží po tom žít ve vlastním domě nebo bytě, přeje si žít v tomto směru svobodně, podle svých představ, což těmto lidem zajišťuje zrovna již zmíněné vlastnické právo k nemovitě věci. Další skupinou lidí jsou ti, kteří nemovitou věc získají od svých předků, aniž by po tom třeba vyloženě toužili. Problémem těchto lidí často bývá neznalost v tomto oboru, protože ne každý se touto problematikou zabývá na denní bázi a řeší převod nemovité věci až ve chvíli, kdy je to zapotřebí. Nemálo zvyklostí, které s převody nemovitých věcí souvisí, jsou společností uznávány dle zastaralé právní úpravy, čímž ve chvíli, kdy osoba převod nemovité věci řeší, může nastat mnoho komplikací s tím spojených. Proto tato práce popisuje zásady, které jsou s touto problematikou spojené, podle aktuálně platné legislativy České republiky.

Mým cílem je, aby tato práce pomohla laické veřejnosti s problematikou nabývání vlastnického práva k nemovitě věci, protože si myslím, že laická veřejnost nemá dostatečné povědomí o konkrétních krocích dané problematiky, přičemž jejichž studium není zrovna lehké, pokud nevědí základní informace, nebo ani nevědí, kde tyto informace získat.

Cíl práce

Cílem teoretické části této práce je definovat a popsat jednotlivé typy nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem, konkrétně způsoby převodu nemovitých věcí, které jsou předmětem zápisu vlastnických práv k nim do katastru nemovitostí. Tato práce by měla analyzovat konkrétní kroky při převodu vlastnického práva k nemovité věci a upozornit laickou veřejnost na možná úskalí jednotlivých způsobů převodu, měla by sloužit jako návod pro osoby zcela nevzdělané v této oblasti.

Cílem praktické části práce je aplikace poznatků získaných při zpracování teoretické části této práce ze studia odborných publikací, zákonů a literatury v rámci této bakalářské práce na vybrané smlouvě, která se týká převodu nemovité věci. Zhotovit rozbor této smlouvy po jednotlivých částech a určit, zda je smlouva v souladu s právními předpisy, tudíž zda může být použita například jako vzorová smlouva.

1 Literární rešerše

Pro pochopení dané problematiky je nutné nejdříve definovat pojmy, které se této práci týkají, čemuž je věnována tato kapitola.

1.1 Nemovitá věc

Pro účely této bakalářské práce jsou pojmy „nemovitá věc“ a „nemovitost“ synonymem.

Občanský zákoník (ObčZ) rozlišuje věci movité a nemovité, kdy dle § 498 odst. 1, zákona číslo 89/2012 Sb., Občanský zákoník, jsou nemovitosti definovány takto: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*

Dle této části zákona č. 89/2012 Sb. rozlišujeme tyto nemovité věci:

- pozemek, jehož součástí může i nemusí být stavba,
- podzemní stavby, které mají samostatné účelové určením,
- věcná práva stanovená zákonem,
- stavba, která není součástí pozemku.

„Většinou nemovitost tvoří soubor nemovitostí skládající se z více parcel a staveb (hlavní, vedlejší). Je nezbytné rozlišovat součást stavby, jež k ní podle její povahy náleží a nelze je bez znehodnocení stavby oddělit a příslušenství, které může existovat samostatně, patří však vlastníku věci hlavní a je jím určeno k užívání s věcí hlavní.“ (Hlavinková, 2012)

1.1.1 Pozemek

Spolu se stavbami je pozemek nejčastějším druhem nemovité věci. Tento samotný pojem ovšem na rozdíl od nemovité věci Občanský zákoník nedefinuje. Podle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon, je pozemek definován jako *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí*

jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“

Katastrální zákon v ustanovení § 3, odst. 2 rozlišuje několik druhů pozemků a to: „*orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky*“. Vyhláška č. 357/2013 Sb., Vyhláška o katastru nemovitostí, poté tyto druhy dále v příloze popisuje a určuje způsoby využití těchto pozemků. V příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb. jsou mimo jiné uvedeny typy staveb a jednotek a jejich způsob využití, a také typ a způsob ochrany nemovitosti.

Pro účely oceňování nemovitých věcí se dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, pozemky rozdělují na:

- *„stavební pozemky,*
- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- *jiné pozemky“.*

Stavební pozemky se dále pro účely oceňování člení na pozemky nezastavěné a zastavěné.

Pro potřeby této bakalářské práce se budu zabývat výhradně samostatnými pozemky, pozemky, které jsou součástí stavby nebo pozemky, na níž se teprve stavět bude, tudíž takzvané stavební pozemky. Podle § 12 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, je stavební pozemek definován jako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, který je vymezený a určený k zastavění*“ či umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením nebo regulačním plánem. „U tohoto pojmu dochází v praxi k mýlce, že stavebním pozemkem je tzv. zastavitelný pozemek, nicméně dle zákonné definice lze za stavební pozemek označit pouze ten, který je určen k zastavění vydaným rozhodnutím, a nikoliv pouze územním plánem. To, že je pozemek zastavitelný dle územního plánu, ještě nemusí znamenat, že na tomto pozemku bude možné umístit stavbu (i když ve většině případů by tomu tak být mělo). V územním rozhodování je totiž posuzováno vedle souladu záměru s územně plánovací dokumentací také množství dalších podmínek a kritérií vyplývajících

jak ze stavebního zákona, tak i ze zvláštních právních předpisů“ (Pavelková, 2024). Zastavěným stavebním pozemkem se dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, rozumí *„pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku“*. Zastavěný stavební pozemek se v katastru nemovitostí eviduje zpravidla jako parcela s označením druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

1.1.2 Stavba

Stavba je zpravidla nemovitostí, která je dle § 5 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, definovaná jako *„stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činnostmi ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby“*.

Pod tímto pojmem si můžeme představit dům určený k bydlení, chaty určené pro rekreaci, garáže na parkování aut, různé zemědělské a vodohospodářské stavby, stavby pro průmyslové a energetické účely, montážní haly, obchodní prodejny, inženýrské stavby jako jsou například mosty nebo silnice, a mnoho dalšího.

Zákon č. 283/2021 Sb. všechny tyto stavby přesně rozděluje do těchto skupin:

- *„drobné, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k tomuto zákonu,*
- *jednoduché, které jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto zákonu,*
- *vyhrazené, které jsou uvedeny v příloze č. 3 k tomuto zákonu, a*
- *ostatní“*.

Je důležité rozlišovat pojem stavba a budova. „Je pravda, že každá budova je stavba, ale ne každá stavba je budovou“ (Syrůček a kol., 2018). Budova je dle zákona č. 256/2013 Sb. Katastrální zákon, pouze *„nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“*. Totožně definovaný pojem budova je i v Zákoně o oceňování majetku.

Budovou tedy **není** například:

- „metro – podzemní stavba
- mobilhome – nemá základy, tudíž není spojená se zemí
- labyrint – je prostorově rozptýlen
- autobusová zastávka – není uzavřena obvodovými stěnami

-
- chladicí věže elektráren a tovární komíny – nemá střešní konstrukci“ (Syruček a kol., 2018). Přičemž za stavby tyto možnosti označit lze.

Pro účely oceňování nemovitostí se stavby rozdělují dle § 3 odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, na:

- „stavby pozemní, kterými jsou:
 - o budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
 - o jednotky,
 - o venkovní úpravy
- stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby“

1.1.3 Bytová jednotka

Jednotka je věc nemovitá a zároveň je to část stavby, tyto pojmy jsou definované v kapitole výše. Pro potřeby této práce se bytovými jednotkami podrobně zabývat nebudu, avšak mi přijde vhodné tento pojem zmínit, protože je bytová jednotka velice častým předmětem kupní či darovací smlouvy, tudíž je častým předmětem převodu nemovité věci. Definici jednotky popisuje zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v § 1159: „Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ Bytem se dle ObčZ v § 2236 rozumí „místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně jako by byl pronajat obytný prostor. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“

1.1.4 Zásada superficies solo cedit

V překladu z latiny tuto zásadu můžeme nazvat tak, že stavby jsou součástí pozemku, na němž stojí, doslovně „povrch ustupuje půdě“, čímž se řídí Občanský zákoník

v ustanovení § 505 – „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“

Podle § 506, odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. je „*součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“. Kdy dočasná stavba je stavba, u které byla sjednána a stavebním úřadem stanovena doba trvání.

Pokud se dle § 3058 ObčZ „*stanou pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona*“.

Paragraf 507 téhož zákona jasně říká, že „*součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé*“, což je velice důležité vědět při koupi či prodeji nemovitosti, ale i pro účely oceňování nemovitostí. Totéž je uvedeno i v § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (Zákon o půdě): „*Pro účely tohoto zákona je vlastník pozemků vlastníkem porostů na něm vzešlých; tím není ohroženo vlastnické právo zemědělských družstev k porostům na pozemcích jejich členů podle předpisů o zemědělském družstevnictví. U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak*“. Výjimkou z tohoto tvrzení je porost v lesních školkách, a to proto, že „*lesní školka není pozemkem určeným k plnění funkcí lesa, ale slouží pouze jako reprodukční materiál k obnově lesa a pěstování sadebního materiálu*“ (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.8.2004, zn. 25 Cdo 73/2004). „*Lesní školka není pozemkem určeným k plnění funkcí lesa, ale slouží jako reprodukční (sadební) materiál k obnově lesa, případně k ozelenění veřejných prostranství, zahrad, k prodeji apod. Pěstební materiál lesní školky (sazenice stromků) nelze považovat za trvalý porost ani ve smyslu ust. § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., neboť jeho určením je vypěstovat sazenice a poté je přesadit na určené místo, kde teprve začnou plnit svoji funkci trvalého porostu; do té doby však funkci trvalého porostu neplní (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.2.1999, sp. zn. 28 Cdo 2402/98, v němž dovolací soud dovodil, že ovocné stromky pěstované jako školkařské výpěstky lze pokládat za zásoby podle § 20 odst. 1 zákona o půdě). Lesní školku je možno definovat jako produkční plochu určenou k pěstování sadebního materiálu (lesní a okrasné zeleně), který je určen pro další výsadbu. Protože pozemek lesní školky je produkční plochou určenou k pěstování sadebního materiálu, který se na něm pouze předpěstovává,*

a předpěstované sazenice stromů jsou určeny k prodeji a ozelenění veřejných či jiných prostranství či zahrad, případně k obnově lesa, nedochází k jeho znehodnocení (ke ztrátě jeho peněžní hodnoty) tím, že sazenice stromů jsou z něj vyzvednuty (vytěženy); tento pozemek je naopak dále využitelný pro nový pěstební materiál“ (Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.8.2004, sp. zn. 25 Cdo 73/2004).

Existuje ale výjimka, kdy *Superficies solo cedit* tak úplně neplatí, a to: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí*“ (§ 509 ObčZ). K těmto výjimkám se ve většině případů zřizují věcná břemena či jiná práva užívání nebo údržby, čímž se vlastníkovi pozemku, na kterém se tyto výjimky nacházejí, sice nemovitost zatíží, ale pořád zůstane v jeho vlastnictví. Zároveň tak výše vyjmenované výjimky nepřechází do vlastnictví vlastníkovi pozemku, což zabraňuje například neodborné manipulaci.

Faktem ale je, že ne vždy tato zásada byla samozřejmostí, proto může nastat situace, kdy stavba stojí na pozemku, který vlastní jiný vlastník, než ten co vlastní samotnou stavbu. Tuto problematiku popisuje Občanský zákoník v § 3055. „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona*“.

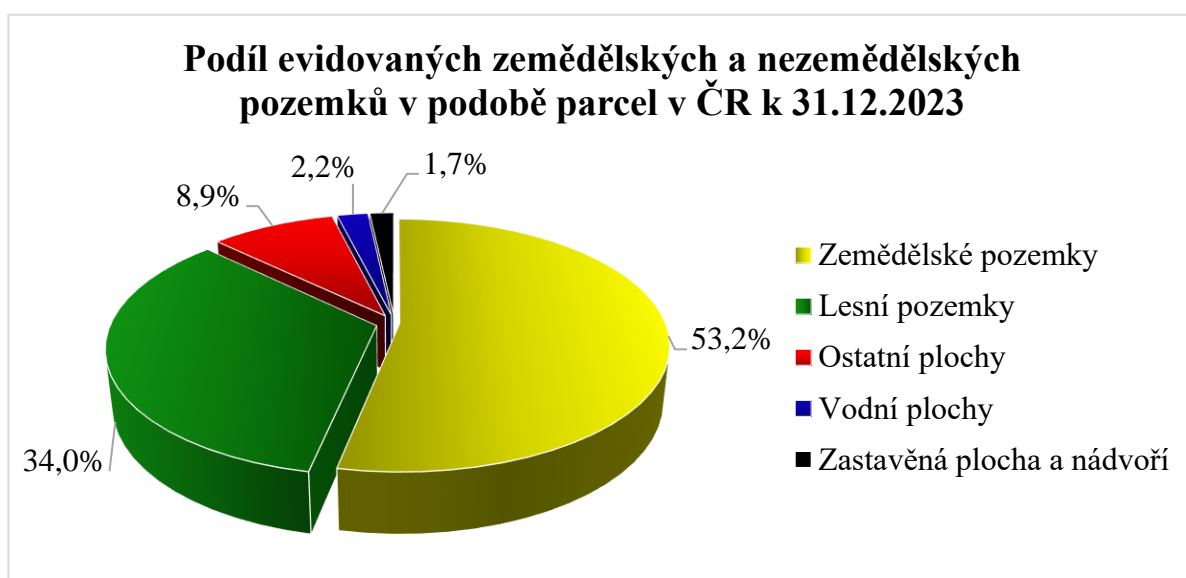
„Dokud nebudete chtít se stavbou, či pozemkem disponovat, stav se nezmění. Pokud se ale jedna ze stran rozhodne svou nemovitost prodat, má vůči ní vlastník druhé nemovitosti předkupní právo. Čímž se zlepšuje vzájemné postavení těchto stran – předkupní právo nelze nikterak omezit, či vyloučit. Teprve tehdy, až se vlastníkem stavby i pozemku stane táž osoba, dojde ke splnutí stavby s pozemkem“ (Svoboda, 2021).

1.2 Parcela

Parcela je označení určitého pozemku k určitému účelu užívání při rozlišování pro účely Katastru nemovitostí. Podle § 2 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon je označení parcela definované jako „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“. Kdy dle § 2 písm. e) téhož zákona „*geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území se rozumí určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině*“. A podle písm. f) „*polohovým určením nemovitosti a katastrálního území se rozumí určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím*“. Ve chvíli, kdy pozemek získá své geometrické a polohové určení, může tento pozemek v podobě parcely předmětem obchodu (Budinská, 2015).

Katastrální zákon rozlišuje parcely na stavební a pozemkové, přičemž rozdíl mezi nimi je, že „*stavební parcelou se dle tohoto zákona rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří*“ a „*pozemkovou parcelou se rozumí pozemek, který není stavební parcelou*“. Pozemkovou parcelou jsou tedy dle Katastrálního zákona tyto druhy pozemků: „*orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy*“.

Většina pozemků v podobě parcel je v ČR v KN evidovaná jako zemědělské pozemky s celkovou výměrou 41 942 km², následují lesní pozemky o výměře 26 818 km², přičemž zastavěná plocha a nádvoří činí necelá 2 % s výměrou 1 354 km².



Graf 1.1: Podíl evidovaných pozemků podle druhu využívání (ČÚZK, vlastní zpracování)

1.3 Převod nemovité věci

„Převodem nemovité věci se rozumí převod práv a povinností, typicky převod vlastnického práva k nemovité věci, a to na základě projevu vůle stran“ (Černochová, 2017). Samotný převod může mít několik podob, ať už úplatný převod nemovitosti – například koupě, směna nebo bezúplatný převod nemovitosti – darování. Laická veřejnost často zaměňuje převod s přechodem vlastnického práva. Do této skupiny se totiž řadí velmi častý způsob nabývání vlastnického práva formou dědictví. Dědění spolu s rozhodnutím soudu nebo jiného státního orgánu veřejné moci anebo podle zákona jsou způsoby nabývání vlastnictví derivativně, stejně jako je tomu u převodu, ale řadí se do podskupiny přechodu vlastnictví k nemovité věci. „Na rozdíl od převodu dochází k nabytí na základě právních skutečností, které nejsou projevem vůle“ (Černochová, 2017). Příkladem přechodu vlastnického práva vyjma dědění je poté například vyvlastnění, dražba, rozhodnutí pozemkového úřadu, vypořádání či zrušení podílového spoluvlastnictví soudem, přestavek, pokud se jeho vypořádání řeší soudní cestou.

Vlastníkem nemovitosti může být téměř kdokoliv – fyzická i právnická osoba, stát i územní samosprávné celky, jako jsou obce, kraje, ale i jiné subjekty veřejné správy např. Lesy ČR, Správa národních parků atp. Vlastníkem nemovitosti může být občan České republiky, ale i osoba bez českého občanství. Toto je uvedeno v ustanovení Listiny základních práv a svobod: *„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje“* (LZPS čl. 11, odst. 1).

U převodu nemovitých věcí je třeba vědět, že pokud převádíme vlastnické právo k nemovité věci, která je zapsaná do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), vlastnické právo nabyvatel nabude až zápisem do tohoto seznamu, jak uvádí zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, § 1105.

Pokud tedy nemovitost není evidovaná v katastru nemovitostí (nepodléhá zápisu), vlastnické právo k ní přechází na nabyvatele okamžikem účinnosti smlouvy, jejíž je předmětem, nikoli vkladem do veřejného seznamu.

Převod vlastnického práva k nemovité věci se uskutečňuje na základě návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu, který musí dle Katastrálního zákona být na předepsaném formuláři, který je dostupný jak v elektronické podobě na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), tak v tištěné formě na jakékoliv pobočce katastrálního úřadu. Podáním návrhu na vklad

se zahájí takzvané vkladové řízení o povolení návrhu na vklad. Pokud jsou splněny všechny podmínky, katastrální úřad návrh na vklad povolí, vyrozumí dotčené osoby, jakožto účastníky řízení, kterými se rozumí dle § 13 Katastrálního zákona „*ten jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje*“, a až zapsáním vlastnického práva do KN vzniká vlastnické právo k nemovitosti, a to až po uplynutí lhůty minimálně 20 dní. Podrobněji se této problematice zabývá kapitola 2.

1.4 Zajištění převodu nemovité věci

Zajišťovací převod práva vymezuje Občanský zákoník v § 2040 až § 2044. „*Smlouvou o zajišťovacím převodu práva zajišťuje dlužník nebo třetí osoba dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo. Má se za to, že zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn.*“

Velmi často se v praxi objevuje situace, kdy někdo uvažuje o koupi nebo výstavbě nemovité věci, ale nemá na ni dostatek vlastních finančních prostředků. V této chvíli je nutné čerpat finance z jiných než vlastních zdrojů – půjčkou. Oblíbenou formou půjčky pro tyto účely je hypoteční úvěr. Z důvodu, aby banka, která tento úvěr poskytuje, měla určitou jistotu, že dlužník bude půjčené finanční prostředky řádně splácet, zřizuje ve vlastní prospěch takzvané zástavní právo. „Zástavní právo je věcné právo k věci cizí a slouží k zajištění dluhu pro případ, že dlužník nebude splácet řádně a včas. Pokud je dlužník v prodlení se splácením, může věřitel (banka) svou pohledávku uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy (= tj. věci, která je zastavena). Zástavu lze zpeněžit například prodejem v dražbě“ (Černochová, 2017). Takže zajišťovací převod práva má jak zajišťovací, tak i uhrazovací charakter (Komárková, 2016).

Banka neboli věřitel může zastavit jakoukoliv obchodovatelnou věc, velmi často je předmětem zástavy přímo nemovitost, která je zároveň předmětem koupě, na kterou si sám dlužník finanční prostředky půjčoval. „Zástavou může být každá obchodovatelná věc, typicky nemovitá věc“ (Černochová, 2017).

Pokud je tedy předmětem zástavy věc, která je zapsaná ve veřejném seznamu, dle § 2041 ObčZ „*vzniká zajištění zápisem do tohoto seznamu; do veřejného seznamu se zapíše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva*“.

1.5 Vlastnické právo

Výklad tohoto pojmu lze nalézt ve spoustě publikací s různým podtextem, ovšem přesná definice vlastnického práva v legislativě ČR není. Zákon rozlišuje pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“, přičemž pojem „vlastnictví“ označuje předmět vlastnického práva (Rozehnal, 2020).

„Vlastnické právo je základní věcné právo, které je chráněno Listinou základních práv a svobod, kde je deklarováno právo majetek vlastnit“ (Rybková, 2013).

Podle § 989 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník *„vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník“*. Dále platí, že *„vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, jsou jeho vlastnictvím“* (§ 1011 ObčZ). Avšak vlastnictví zároveň *„zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“* (LZPS odst. 3). Toto ustanovení jasně říká, že vlastník musí dodržovat podmínky a povinnosti, aby nijak nezasahoval do práv jiných osob (Dvořáková, 2022).

Věcná práva jsou subjektivními právy, jejichž sekundárním předmětem je věc, a to ať už movitá či nemovitá (pro účely této práce pouze nemovitá). Tyto práva jsou absolutní, působící vůči všem (Rozehnal, 2020). „To znamená, že jim odpovídá povinnost každého jiného subjektu nerušit oprávněného z věcného práva. Oprávněný subjekt z věcného práva tak může svá práva vůči věci realizovat přímo, bez nutnosti jakékoliv součinnosti s dalšími subjekty“ (Kořán, 2012).

1.6 Nabytí vlastnického práva k nemovité věci

Touto problematikou se zabývá zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v ustanovení § 1045 a následujících.

Je velmi důležité opět zmínit, že vlastnické právo k nemovité věci, která je zapsaná ve veřejném seznamu, vlastnické právo k nemovitosti nový vlastník nabude do svého vlastnictví až zápisem tohoto práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí (§ 1105 zákona č. 89/2012 Sb.).

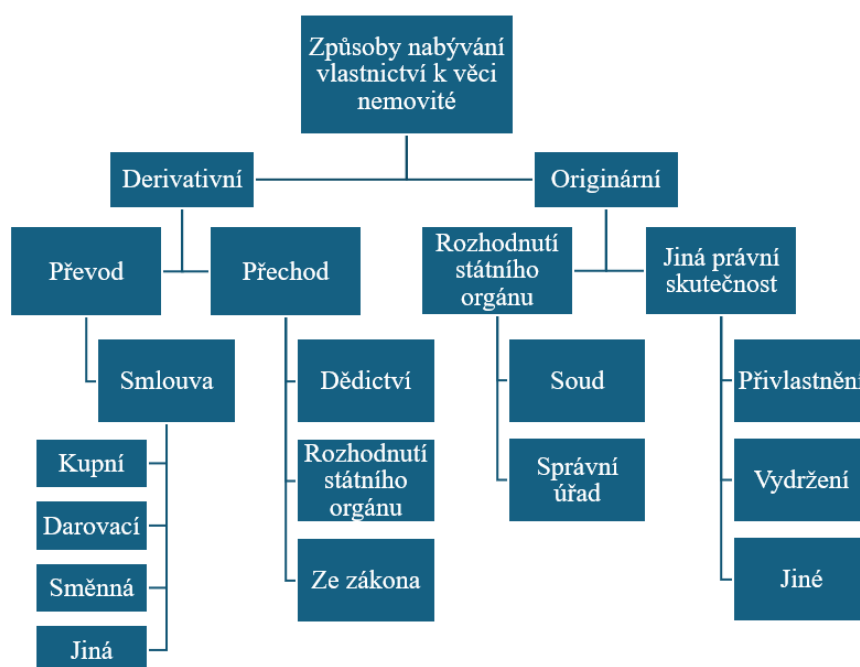
„Existuje několik způsobů, jak lze vlastnické právo k nemovitosti nabýt. Může to být buď převodem (koupí, darováním) nebo v rámci dědického řízení“ (Černochová, 2017), což se nazývá přechodem vlastnického práva. Způsobů nabytí vlastnického práva k nemovitostem je ale více. Podle § 560 zákona č. 89/2012 Sb. *„písemnou formu*

vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší“.

Vlastnické právo k nemovitosti lze nabýt těmito způsoby:

- Koupí, prostřednictvím kupní smlouvy § 2128 ObčZ,
- Dědictvím, na základě dědické smlouvy, ze závěti nebo ze zákona § 1476 ObčZ,
- Darováním, prostřednictvím darovací smlouvy § 2055 ObčZ,
- Výměnou nemovitostí, prostřednictvím směnné smlouvy § 2184 ObčZ,
- Vydržením, při splnění zákonných podmínek § 1089 a násl. ObčZ,
- Přivlastněním § 1045 ObčZ,
- Výměnkem § 2707 až § 2715 ObčZ
- Dražbou, prostřednictvím dražební kupní smlouvy zákon č. 26/2000 Sb.,
- Vyvlastněním ve prospěch vyvlastnítele zákon č. 184/2006 Sb.,
- Rozhodnutím soudu, nebo jiného orgánu veřejné moci § 1114 ObčZ.

Podrobně jsou tyto možnosti vymezeny v kapitole 3.



Graf 1.2: Schéma nabývání vlastnictví (Eliáš, vlastní zpracování)

2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (KN) je dle § 1 zákona č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon, „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“)* vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ Přičemž katastr nemovitostí je dle § 1 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb. „*zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, pro tvorbu dalších informačních systémů.*“

Pro převody nemovitých věcí je katastr nemovitostí neoddělitelnou součástí daného převodu, protože téměř všechny nemovité věci, až na výjimky typu dočasných staveb apod., jsou předmětem zápisu do tohoto veřejného seznamu, a zároveň vlastnické právo k nemovitosti nový vlastník nabývá až ve chvíli, kdy katastrální úřad povolí podaný návrh na vklad do katastru nemovitostí a vlastnické právo k věci převede na nového vlastníka.

2.1 Vklad do katastru nemovitostí

Katastrální zákon rozlišuje 3 možnosti zápisu práv do katastru nemovitostí, jimiž jsou: vklad, záznam a poznámka. Vklad je v zákonné úpravě zakotven v zákoně č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon, v § 11 a násl. Dle § 11 odst. 1 téhož zákona se „*vkladem do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv: vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku*“. „*Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám*“ (§ 11 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb.). Pro účely této práce pouze zápis vlastnického práva.

Ti, kteří chtějí převést vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru, musí předložit příslušnému katastrálnímu úřadu řádně vyplněný návrh na vklad do KN na předepsaném formuláři. Ten je dostupný jak na webových stránkách ČÚZK, tak i v listinné podobě na kterékoliv pobočce katastrálního úřadu. Náležitosti návrhu na vklad jsou uvedené v § 14 zákona č. 256/2013 Sb. Aby podaný návrh na vklad mohl katastrální úřad začít řešit, je nutné uhradit poplatek s ním spojený, jehož výše je uvedená na webových stránkách ČÚZK (sazby správních poplatků katastru nemovitostí), jež aktuálně činí dle tohoto předpisu 2 000 Kč za každý podaný návrh. Spolu s tímto návrhem musí být předložena takzvaná vkladová listina, na jejíž podkladě se zápis provádí. V § 15 zákona č. 256/2013 Sb. jsou uvedeny veškeré nutné podklady: *„Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení je listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (dále jen „vkladová listina“), plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen, výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce; výpis se nevyžaduje, pokud je vkladová listina veřejnou listinou, další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, například souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení“*. Vkladová listina podle § 560 ObčZ musí být vždy v písemné formě – *„Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“* Toto pravidlo je zachováno i v případě podání návrhu elektronicky, jak popisuje § 562 ObčZ. U vkladové listiny katastrální úřad poté ve vkladovém řízení zkoumá všechny potřebné body pro úspěšný převod vlastnického práva, které jsou uvedeny v § 17 zák. č. 256/2013 Sb. Pokud k návrhu není *„předložena vkladová listina, k podanému návrhu se nepřihlíží. O tom, že se k návrhu nepřihlíží, vyrozumí katastrální úřad navrhovatele“* (§ 15 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb.). Jestliže v návrhu chybí jen nepodstatné informace, může katastrální úřad zažádat o doplnění těchto informací. Někdy je nutnou součástí vkladové listiny také geometrický plán, a to v případech, které stanoví zákon. *„Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou*

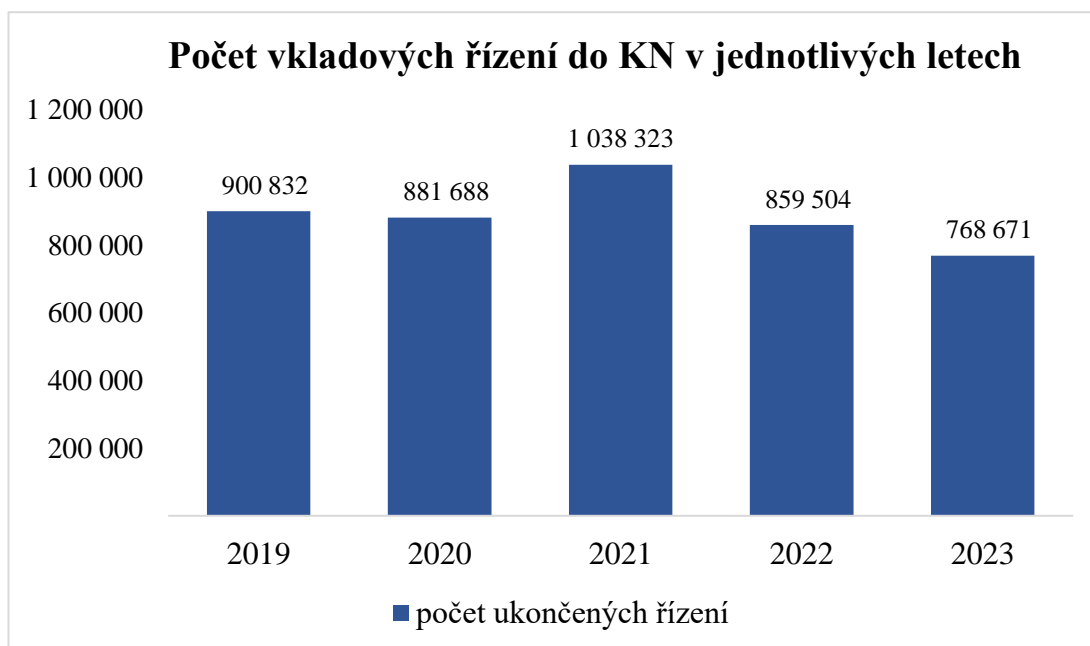
spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny“ (§ 7 odst. 3 zák. č. 256/2013 Sb.).

„Samotný vklad do katastru je úkon katastrálního úřadu, který není možné provést jinak než na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu“ (Barešová a kol., 2019). Vkladové řízení je dle zákona č. 500/2004 Sb., Zákon správní řád, správním řízením. Z toho je zřejmé, že rozhodnutí o povolení/zamítnutí vkladu je správním rozhodnutím, čímž se vkladové řízení ukončuje. „Na základě tohoto rozhodnutí se provádí teprve samotný vklad“ (Barešová a kol., 2019). Ve chvíli, kdy je zahájeno vkladové řízení, katastrální úřad na dané nemovitosti vyznačí takzvanou plombu. Plombou se dle § 2 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 357/2013 Sb., Katastrální vyhláška, rozumí *„informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčena změnou“*. Což ovšem neznamená, že se s nemovitostí nesmí nakládat. „Plomba je významnou bezpečnostní pojistkou pro zajištění časového pořadí přednosti zápisů informující o tom, že k nemovitosti bylo doručeno nějaké podání, a vyznačuje se při zápisu vkladem, záznamem a poznámkami k nemovitosti nebo poznámkami spornosti; při zápisu poznámky k osobě se nevyznačuje“ (Šustrová, 2023). *„Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin“* (§ 9 zákon č. 256/2013 Sb.). Tato plomba bude u nemovitosti vyznačena, dokud nebude proveden vklad do katastru nemovitostí.

„Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne“ (§ 18 zák. č. 256/2013 Sb.). Odstavec 2 § 18 téhož zákona říká, že *„pokud je rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu, rozhodnutí se písemně nevyhotovuje. Záznamem ve spisu rozhodnutí o povolení vkladu práva nabývá právní moci“*. „Vyrozumění o provedeném vkladu se odesílá nejpozději do pěti pracovních dnů od jeho provedení“ (Šustrová, 2023). *„Po provedení vkladu katastrální úřad odstraní plombu. Katastrální úřad odstraní plombu rovněž po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení vkladového řízení. Byl-li návrh na vklad zamítnut, odstraní katastrální úřad plombu po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby nebo po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta,*

odmítnuta nebo bylo řízení o žalobě zastaveno. Bylo-li pravomocné rozhodnutí soudu o povolení nebo zamítnutí vkladu pravomocně zrušeno na základě dovolání nebo ústavní stížnosti, vyznačí katastrální úřad plombu nejpozději následující pracovní den poté, co mu bylo pravomocné rozhodnutí o dovolení nebo ústavní stížnosti doručeno“ (§ 26 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška). Přičemž „právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu“ (§ 10 zák. č. 256/2013 Sb.). Což znamená, že vlastnické právo, které vlastník nabude, bude platit od data, kdy daný návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu přišel, nikoliv od data zápisu vlastnického práva do katastru. Což znamená, že vlastník se o rozhodnutí dozví dříve, než vznikne jeho vlastnické právo, takže vlastnictví datumově nabývá zpětně k datu podání návrhu.

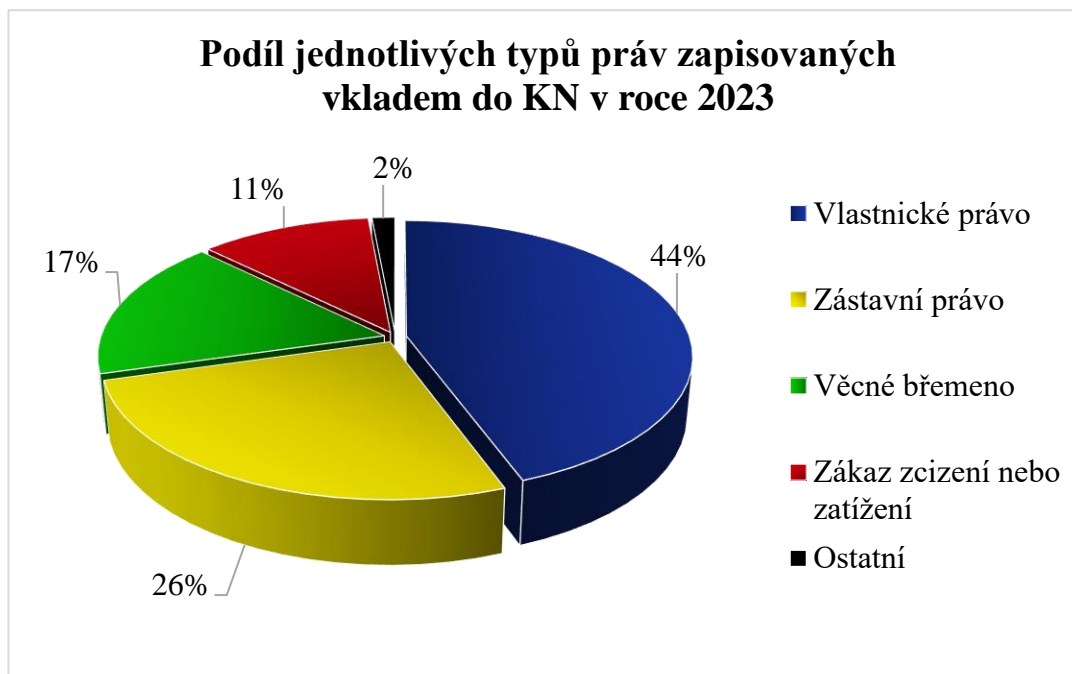
Vkladová řízení probíhají denně po celé České republice. Příkladem je i tento níže uvedený graf, který znázorňuje množství provedených řízení vkladem do katastru nemovitostí v roce 2023 v porovnání s roky za posledních 5 let. Data jsou získaná z výroční zprávy ČÚZK k roku 2024 v porovnání s jejich oficiálními statistikami.



Graf 2.1: Počet ukončených vkladových řízení do KN (ČÚZK, vlastní zpracování)

Co se týče procentuálního vyjádření množství práv zapisovaných vkladem za rok 2023 rozdělených dle typu, znázorňuje tento níže uvedený graf. Vklad vlastnického práva představuje nejvyšší hodnoty, přičemž celkem za rok 2023 bylo v ČR do KN zapsáno 394 887 vkladů vlastnického práva. Následuje zástavní právo s množstvím 233 570 vkladů, a dále věcná břemena v celkovém počtu 149 263.

Zástavní práva a věcná břemena jsou v těchto statistických vyhodnoceních vypočítávány dohromady jak zápis, tak výmaz z důvodu, že v obou případech je zahajováno vkladové řízení. Tyto údaje jsou převzaty z oficiálních statistik ČÚZK – Statistika zápisů provedených vkladem za rok 2023.



Graf 2.2: Podíl typů práv zapisovaných vkladem do KN (ČÚZK, vlastní zpracování)

2.2 Poskytování údajů, nahlížení a dálkový přístup do katastru nemovitostí

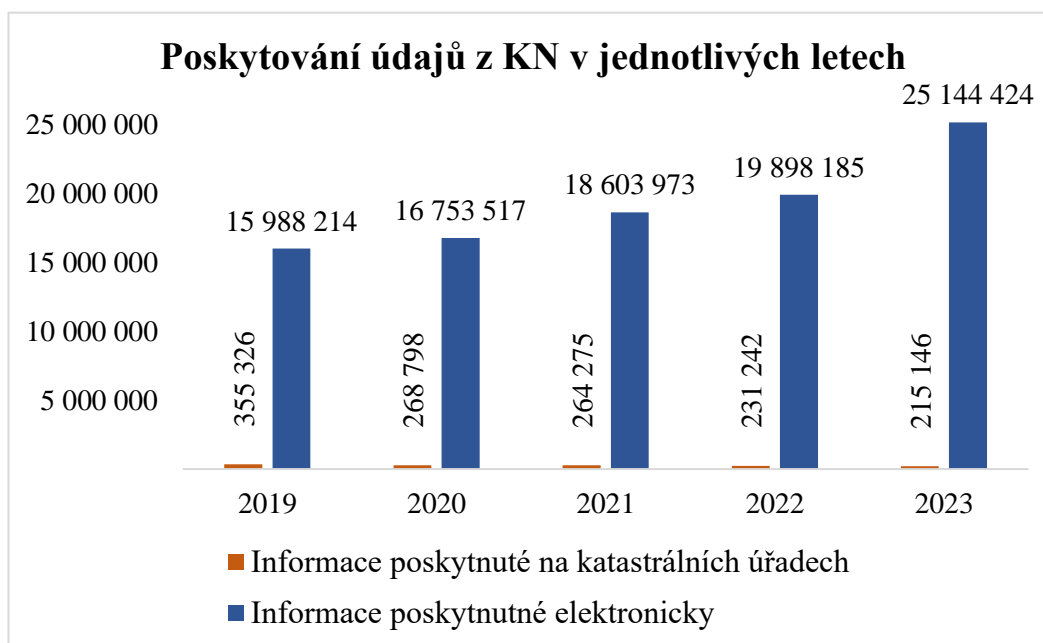
Poskytování údajů z katastru nemovitostí je jednou z nejpoužívanějších služeb, kterou katastr poskytuje. Základní službou totiž je informování veřejnosti o podrobnostech, které se vlastníků nemovitostí týkají, ti totiž mohou veřejně do tohoto seznamu nahlížet, pořizovat si pro své osobní účely kopie, výpisy ale i mapové podklady bez omezení. Proto katastr nemovitostí slouží jako relevantní zdroj informací v odvětví nemovitých věcí, které podléhají zápisu do KN. Právní úprava poskytování údajů z katastru je zakotvena v § 55 a § 56 v zákoně č. 256/2013 Sb.

Nahlížení do katastru prostřednictvím webové aplikace je bezplatné a pro kohokoliv přístupné. Kdokoliv se zde může dozvědět údaje o parcele, stavbě nebo například informace o jednotlivých listech vlastnictví. Informace o parcele jsou v KN popisovány v podobě druhu a způsobu využití pozemku, výměry

jednotlivých parcel, ve které obci a katastrálním území se parcela nachází, informace o vlastnictví, na jakém listu vlastnictví (LV) se nachází, zda na nemovitosti neváznou nějaká zatížení v podobě věcných břemen, exekucí apod., zda jsou/nejsou práva k nemovitosti dotčena změnou atd., a dále informace o stavbách, či jednotkách, práva stavby atd. Tyto informace lze poskytnout za úplatu i na jakékoliv pobočce ČÚZK nebo například přes takzvaný dálkový přístup do KN. V rámci států Evropské unie katastr nemovitostí funguje podobně, ovšem liší se například zpoplatnění jednotlivých správních úkonů. Například nahlížení do KN v Irsku je bezplatné, ale irské nahlížení zdarma poskytuje pouze vyhledávání v mapách a její tisk, jestliže někdo potřebuje získat informace o jménech vlastníků, je tato služba zpoplatněna (<https://www.landdirect.ie/>, b. r.), na rozdíl od českého katastru nemovitostí.

Dálkový přístup je pro fyzické osoby zpoplatněn, ovšem samotné založení je bezplatné, a zpoplatněné jsou až jednotlivé výstupy, které si daný zákazník přeje. Oproti nahlížení zde může kdokoliv za úplaty nahlédnout například ke sbírce listin, které s danou nemovitostí souvisí. Dálkový přístup je poskytován bezplatně zejména obcím, krajům, notářům, soudním exekutorům, ti na rozdíl od fyzických osob musí uvádět „účel, pro který výstup požadují, a jejich číslo jednací“ (Šustrová a kol., 2017).

V porovnání dle tohoto níže uvedeného grafu je zřejmé, že veřejnost využívá mnohem více poskytování údajů z KN elektronicky, přičemž v porovnání s jednotlivými lety tento způsob poskytování razantně přibývá.



Graf 2.3: Počet údajů poskytnutých z KN (ČÚZK, vlastní zpracování)

3 Smluvní způsoby převodu nemovité věci

Veškeré způsoby převodu nemovité věci, která je předmětem zápisu do veřejného seznamu – katastru nemovitostí dle § 560 ObčZ vyžadují písemnou formu smlouvy, která vlastnické právo k věci nemovité převádí na jinou osobu, proto jsou tyto způsoby takzvaně "smluvní". Konkrétních způsobů je hned několik, které jsou popsány v následujících podkapitolách.

3.1 Kupní smlouva o převodu nemovité věci

„Kupní smlouva na nemovitou věc představuje klíčový právní dokument, který upravuje proces prodeje a nákupu nemovitostí“ (Novotný, 2024). Koupě je velmi častým způsobem převodu vlastnického práva, jak zmiňuje například JUDr. Krejcarová: „Dům, byt nebo pozemek se nejčastěji převádí kupní nebo darovací smlouvou“. Kupní smlouva je zároveň „považována za nejdůležitější smluvní typ v tržním hospodářství, protože je právním základem peněžní formy, ve které se směňují věci za peníze“ (Nováková, 2011), v případě této práce věci nemovité. Pokud je koupě nemovité věci předmětem zápisu do veřejného seznamu, tedy katastru nemovitostí, zákon vyžaduje písemnou formu kupní smlouvy, podle § 560, zákona č. 89/2012, Občanský zákoník *„právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší, vyžaduje vždy písemnou formu“*. Hlavním důvodem je to, že smlouva je následně právoplatným podkladem pro vklad do katastru nemovitostí, ale také je poté tato forma smluvního typu nenapadnutelná, prokazatelná, a písemnou formou se vyřeší nemálo budoucích sporů.

Kupní smlouva je výslovně upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, čímž je považována za smlouvu typovou či pojmenovanou. V rámci Občanského zákoníku je kupní smlouva jako taková „zařazena mezi tzv. relativní majetková práva, resp. závazky z právních jednání“ (Syrůček a kol., 2018). Konkrétně koupě nemovité věci je upravena v § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Z § 2131 ObčZ ale vyplývá, že kupní smlouva se může řídit i jinými než již zmiňovanými ustanoveními tohoto zákona – *„v ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřené ustanovení o koupi movitých věcí“*, proto se často využívá ustanovení o koupi movité věci podle § 2085 a následující. Zároveň ustanovení této smlouvy jsou dispozitivní – lze se od zákonných ustanovení v některých případech

mírně odchýlit dohodou smluvních stran, typickou formulací dispozitivní právní normy totiž je: „Není-li dohodnuto jinak, pak platí...“ (Novotný, 2016), avšak opět do míry stanovené zákonem či jiným právoplatným předpisem.

„K nákupu a prodeji nemovité věci je zásadně způsobilá každá fyzická osoba bez ohledu na její státní příslušnost. Stejně tak mohou nabývat nemovitosti právnické osoby bez ohledu na právo, dle kterého byly založeny, či umístění jejich sídla“ (www.gov.cz, 2020). S tímto úzce souvisí, že vlastnické právo k nemovitosti v České republice může mít téměř kdokoliv od státu samotného, státních institucí, samostatně hospodařící územní celky, přes právnické osoby, obchodní korporace a družstva, až po fyzické osoby. Výjimku v tomto tvrzení tvoří „osoby s neúplnou svéprávností (děti, omezeně svéprávní), které mohou nakládat s nemovitostí pouze se souhlasem soudu. Způsobilost právně jednat se však obecně posuzuje podle právního řádu státu, v němž má taková osoba obvyklý pobyt“ (www.gov.cz, 2020). Platnost kupní smlouvy nabude podpisem obou smluvních stran. *„K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Jiný právní předpis stanoví, jak lze při právním jednání učiněném elektronickými prostředky písemnost elektronicky podepsat“* (§ 561 ObčZ). Nabytí vlastnického práva k předmětu koupě nový vlastník nabude ale až zápisem této změny do katastru nemovitostí, což je výslovně napsáno v ustanovení § 1105 ObčZ: *„Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabyvá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“*

Kupní smlouvu lze i po podpisu obou smluvních stran různým způsobem pozměňovat či doplňovat formou takzvaných dodatků ke smlouvě, na kterých se museli shodnout obě smluvní strany a prokázali jejich vzájemnou dohodu popisy na jednotlivých dodatcích. Dodatek ke smlouvě, jejíž předmětem je nemovitá věc, musí být dle § 564 v písemné podobě. Paragraf 564 ObčZ totiž říká, že *„vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě; vyžaduje-li tuto formu jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevyklučuje“*. Zákon stanovuje písemnou formu smlouvy, jejímž předmětem je nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, tudíž musí mít písemnou formu i případný dodatek k této smlouvě. Obdobně to platí, „pokud kupní smlouva na nemovité věci byla sepsána ve formě notářského zápisu, pak i případný dodatek k takto uzavřené kupní

smlouvě, bude muset být uzavřen ve formě notářského zápisu, jinak půjde o neplatné právní jednání“ (Syrůček a kol., 2018).

Každá kupní smlouva by měla mít ve svém obsahu uvedené podstatné náležitosti, které při jejichž absenci dělají smlouvu neúplnou a tím pádem chybnou. Vzhledem k tomu, že kupní smlouva je typickým podkladem úplatného převodu nemovitých věcí, jednou z podstatných náležitostí je právě úplatnost neboli sjednání kupní ceny. Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, se jehož ustanovením odklonil od pojetí kupní ceny jako podstatné náležitosti kupní smlouvy. „Podstatnou náležitostí kupní smlouvy je úplatnost, tj. závazek kupujícího uhradit kupní cenu, nikoliv však její konkrétní výše a způsob úhrady a připouští se tedy, aby strany projevily vůli cenu vůbec neurčovat, tj. postupovat podle § 2085 odst. 2 Občanského zákoníku. V takovém případě bude kupní cena odpovídat obvyklé kupní ceně v místě a čase“ (Cmíralová, 2023). Kupní cena je jednou z několika aspektů, které posuzuje katastrální úřad při vkladovém řízení převodu nemovitosti. Toto tvrzení vyplývá z mnoha judikátů, jako například usnesení Nejvyššího soudu České republiky, Sp. zn. 24 Cdo 1608/2021 ze dne 12.1.2022, kde je uvedeno: „K mezím přezkumu vkladové listiny katastrálním úřadem uvádí, že odvolací soud z ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona dovodil, že katastr zkoumá, zda vkladová listina obsahuje všechny podstatné náležitosti pro daný typ vkladové listiny, u kupní smlouvy tedy též označení předmětu kupní smlouvy a kupní ceny“. Zde je tedy mimo jiné zmíněná i druhá podstatná náležitost kupní smlouvy – označení předmětu kupní smlouvy. Tady záleží na jednotlivých typech nemovitých věcí, které jsou předmětem převodu. Pokud je předmětem smlouvy pozemek, je nutné uvést název katastrálního území, ve kterém se pozemek nachází, a jeho následná identifikace parcelním číslem. Může nastat situace, kdy pozemek je zároveň stavební parcelou, přičemž tato informace je také nutností uvést ji do předmětu smlouvy. Stavební parcely jsou většinou v katastru nemovitostí označené ve dvou číselných řadách, nebo před číselným označením je uvedena zkratka „st.“. Pokud je předmětem smlouvy stavba, je potřeba rozlišit, jestli je stavba součástí pozemku, na kterém stojí, či nikoliv. Pokud je stavba součástí pozemku, zpravidla stačí uvést totéž jako u označení pozemku, jen se do věty přidá sousloví „jehož součástí je stavba“. Jestliže ale stavba není součástí pozemku, je nutné tuto stavbu identifikovat číslem popisným nebo evidenčním a příslušností k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území (Zirhut, 2023). Identifikace jednotky jako předmětu smlouvy je o něco složitější. Nejdříve je nutné identifikovat „nemovitou věc,

na níž je jednotka vymezena stejným způsobem, jako tomu bylo u výše zmíněných variant. Poté je ještě nutné identifikovat jednotku v podrobnějším slova smyslu a to, zda se jedná o bytovou či nebytovou jednotku, umístění jednotky v budově například uvedením podlaží, ve kterém se nachází, pokud je jednotka ve spoluvlastnictví, tak i stanovení podílu vlastnictví (Zirhut, 2023⁽²⁾). Jednou z hlavních podstatných náležitostí je také dostatečné identifikování smluvních stran, přičemž uvedená chyba rovněž může znamenat například zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí a s tím spojené další výdaje a podstoupení opakovaného vkladového řízení. Neopomenutelnou podstatnou náležitostí kupní smlouvy je dále prohlášení jednotlivých smluvních stran, jež přesně stanovuje zákon č. 89/2012 Sb. v § 2079: *„Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.“* Toto prohlášení poté může suplovat uvedení výše kupní ceny. Poslední, často opomíjenou podstatnou náležitostí je určení okamžiku převzetí předmětu kupní smlouvy.

Shrnutí podstatných náležitostí kupní smlouvy o převodu nemovité věci je poté následující:

- „vymezení smluvních stran a jejich povinnosti,
- vymezení předmětu prodeje/koupě,
- vymezení kupní ceny/úplatnost kupní smlouvy,
- projev vůle prodávající strany převést úplatně své vlastnické právo k předmětu prodeje,
- určení okamžiku převzetí nemovité věci“ (Syrůček a kol., 2018).

Pokud jsou všechny potřebné údaje v kupní smlouvě sjednány, smluvní strany s nimi souhlasí, přiloží do smlouvy své podpisy, čímž se stává smlouva platnou a neměnnou (měnit či doplňovat lze pouze formou písemných dodatků ke smlouvě).

Vždy platí, že každý případ prodeje/koupě nemovitosti se bude lišit v důsledku, o jaký předmět koupě jde. Pokud předmětem koupě bude pouze stavba nebo pozemek o známých hranicích, nebude potřeba přikládat ke kupní smlouvě geometrický plán. Údaje o nemovitosti jsou potom aktuální v budoucnu by nemělo díky tomu dojít k případným sporům. Pokud ale půjde o koupi části nemovitosti (rozdělení pozemku), nebo dochází ke změně v hranici pozemku, geometrický plán bude nutnou součástí kupní smlouvy. „Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický

plán, který část pozemku vymezuje“ (Holý, Šustrová, 2019). Geometrický plán pro tyto účely je vymezen v ustanovení § 48 zákona č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon. Dle prvního odstavce tohoto ustanovení je geometrický plán „*neoddělitelnou součástí listiny, podle které má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo byl-li průběh hranice určen soudem*“. Druhý odstavec téhož ustanovení poté říká, že „*geometrický plán musí být ověřen, že svými náležitostmi a přesností odpovídá platným právním předpisům, a opatřen souhlasem katastrálního úřadu s očíslováním parcel*“.

Postup převodu nemovitosti formou kupní smlouvy je následovný: Pokud se smluvní strany zavázaly svým podpisem v kupní smlouvě se všemi podstatnými náležitostmi (viz výše), včetně geometrického plánu (pokud je dle zákona jeho nutnou součástí), že dochází k prodeji/koupi nemovitosti, podají návrh na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, který byl v kupní smlouvě uveden. Tento návrh podepíší obě smluvní strany na předepsaný formulář, který je volně dostupný na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Spolu s návrhem uhradí kupující, pokud nebylo v kupní smlouvě uvedeno jinak, nebo pokud se smluvní strany nedohodly jinak, poplatek za vklad do KN, který činí ve většině případů 2 000 Kč za jeden podaný návrh. (viz sazby správních poplatků katastru nemovitostí). Tento návrh je nutné doručit na příslušný katastrální úřad včetně jednoho vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy (nebo odeslat v elektronické podobě), a pokud je geometrický plán součástí vkladové listiny, musí být pevně spojen se smlouvou. „K tomuto zákon dále uvádí, že pro to, aby byl převod vlastnického práva k nemovité věci úspěšně uskutečněn, je nutný jeho zápis (resp. vklad) do katastru nemovitostí. K účinkům převodu vlastnického práva k nemovitosti proto dochází až jeho vkladem do katastru, a to vždy zpětně k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu“ (Matzner, 2016). Katastrální úřad je povinen podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, informovat smluvní strany o tom, že jejich návrh na vklad byl úřadu doručen. „O tom, že právní poměry jsou po podání návrhu na vklad dotčeny změnou, informuje katastrální úřad nejpozději den poté, co ke změně došlo, dosavadního vlastníka nemovitosti nebo jinou oprávněnou osobu (tzv. "vyznačení plomby")“ (Matzner, 2016). Vlastnictví na nového majitele totiž nepřechází po podpisu kupní smlouvy, ale až po zápisu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí, což může trvat ještě několik dní či měsíců (v případě komplikací)

od podání žádosti. Po provedení zápisu práv do katastru nemovitostí nabývá kupující vlastnické právo k nemovité věci, čímž je celý proces převodu nemovité věci u konce.

3.1.1 Kupní smlouva se zajišťovacím převodem k nemovité věci

Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí neustále rostou, často jsou lidé, kteří uvažují o koupi nemovitosti, nuceni koupi nemovitosti financovat z jiných než vlastních finančních zdrojů. Využijí proto například různé typy úvěrů od svých bank, jedním z často poskytovaných úvěrů je také takzvaný hypoteční úvěr. „Hypoteční úvěr je dlouhodobý bankovní úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitostem, tzv. hypotékou“ (Fiala, 2006). Tato půjčka finančních prostředků by měla vyhovovat oběma smluvním stranám, tedy jak budoucímu majiteli nemovitosti, který díky půjčce dostane obnos finančních prostředků na koupi vysněné nemovitosti, tak i samotné bance, která díky úrokům z úvěru má zisk. Banka samozřejmě půjčku neposkytne každému, závisí na mnoha faktorech, které její poskytnutí ovlivňují. Záleží zejména na výši poskytované částky, ale také například účel, pro který budou finanční prostředky využity, od tohoto se poté odvíjí například výše úrokových sazeb. U účelových úvěrů, kde jsou přísnější podmínky na získání prostředků, jsou většinou úrokové sazby nižší. Záleží také ale na dlouhodobosti tudíž, do kdy se předpokládá splacení půjčené částky, tedy dluhu. Banka z důvodu, aby měla jistotu, že dlužník bude svůj dluh splácet, zajišťuje si tuto skutečnost velmi často zástavním právem k nemovité věci. Touto věcí může, ale i nemusí být právě předmět koupě. Zástavní právo jako takové je popsáno v kapitole 1.4.

Právě tento zajišťovací převod je dnes velmi častou formou převodu nemovité věci, jak vyplývá i z počtu zástavních práv zapsaných do KN, jež je znázorněno v grafu 2.2.

S tímto související, a velmi často využívanou službou bývá takzvaná úschova finančních prostředků. Tato úschova má při koupi zásadní vliv pro obě smluvní strany. Kupujícího chrání především tak, že jím poskytnuté finanční prostředky dostane prodávající až ve chvíli, kdy vlastnické právo k nemovité věci bude převedeno na kupujícího, a prodávajícího chrání tak, že kupní cenu dostane ve sjednané výši také ke dni, kdy bude vlastnické právo převedeno na kupujícího. Úschovu si lze sjednat hned u několika možných schovatelů. Těmi jsou například advokátní či notářská úschova, úschova u bank, ale i úschova u realitní kanceláře. Výběr je zcela na dohodě smluvních stran, a je žádoucí, aby konkrétní subjekt poskytující tuto službu byl

vybírán smluvními stranami pečlivě a s rozvahou. Pokud je ke kupní smlouvě sjednána ještě úschova, bude uzavřena ještě i smlouva o úschově, která bývá přílohou kupní smlouvy. Smlouva o úschově je trojstranné právní jednání (smluvní strany: schovatel, kupující, prodávající), ale pokud se využívá ještě již zmíněného úvěru od banky nebo jiného subjektu, bude v této smlouvě uvedena také. Často se totiž úschova sjednává, pokud právě finanční prostředky ke koupi poskytuje právě třetí osoba. Banky to také mohou po smluvních stranách požadovat kvůli zajištění. Úschova totiž slouží právě k tomu, pokud financování koupě je rozděleno do několika zdrojů financování. Častokrát je například v kupní smlouvě ujednáno, že například polovinu kupní ceny zaplatí kupující ze svých zdrojů a zbylá polovina bude uhrazena pomocí té již zmíněné půjčky, která bude poskytnuta v jiném časovém období. Tyto prostředky se poté postupně vkládají na účet úschovy, který byl pro tento účel sjednán, a po nabytí celkové kupní ceny, se postupuje tak, jak je ujednáno ve smlouvě. Většinou se postupuje tak, že pokud je kupní cena na účet úschovy splacena celá, vyplní a podá se návrh na vklad, a v případě povolení tohoto vkladu se převede vlastnické právo na kupujícího a prodávajícímu se uvolní kupní cena z účtu úschovy, zároveň se k nemovitosti zapíše i zástavní právo pro zajištění splácení úvěru ve prospěch banky, která úvěr poskytovala. Může být ujednáno i jinak. Převod nemovité věci je vlastně totožný jako u koupě nemovitosti bez úschovy, pouze se díky úvěru spolu s vkladem vlastnického práva vkládá ještě právo zástavní do KN. Úschovy se využívá výhradně proto, pokud se jedná o větší obnos peněz. Při menších půjčkách úschova ani nemusí být využívána, ale může, pokud smluvní strany chtějí být chráněny. Občas se lidé úschově vyhýbají, protože chtějí "ušetřit", protože tato služba je v některých případech zpoplatněna.

3.2 Darovací smlouva

Darovací smlouva je velice podobná smlouvě kupní, co se týče předmětu smlouvy, označení účastníků, postupu převodu nemovitosti atp., ovšem liší se velice zásadním způsobem, a to že se v tomto případě jedná o bezúplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Zákonná právní úprava je obsažena v ustanoveních § 2055 až § 2078 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. „Darovací smlouva patří mezi smlouvy převodní, jejichž hlavním účelem je převést vlastnictví z jedné osoby na osobu jinou“ (Syrůček a kol., 2018).

Ve smlouvě musí být označené smluvní strany, jimiž jsou dárce a obdarovaný, a jejich přesná identifikace: jméno a příjmení, rodné číslo (datum narození, pokud jde o cizince nebo osoby, které rodné číslo nebylo přiděleno), a místo trvalého bydliště; pokud je smluvní stranou právnická osoba je identifikována pomocí názvu (obchodní firma), identifikačního čísla, adresy sídla, osobou, která za společnost jedná, a v neposlední řadě u kterého soudu je korporace zapsaná v obchodním rejstříku, a pod jakým oddílem. Další podstatnou náležitostí darovací smlouvy je její bezúplatnost, tudíž že za předmět této smlouvy obdarovaný neplatí. Smlouva také musí obsahovat konkrétní popis darované věci. V případě věci nemovité je poté identifikována katastrálním územím a obcí, ve kterém se nachází, dále parcelním číslem, pod kterým je vedena v KN, číslo popisné nebo evidenční u staveb, pokud jim bylo přiděleno, na jakém listu vlastnictví se nachází, výměra dle KN a druh užití. V případě stavební parcely se před parcelním číslem uvádí zkratka „st.“. Pokud je darovanou věcí pouze část pozemku, přílohou darovací smlouvy poté musí být geometrický plán, který dává nové geometrické a polohové určení části parcely. Další podstatnou náležitostí darovací smlouvy je prohlášení smluvních stran, jež lze citovat ze zákona č. 89/2012 Sb., § 2055 odst. 1: *„Darovací smlouvou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá“*. Poté je nutné ve smlouvě uvést podpisy smluvních stran, datum a místo, kde a kdy k podpisu došlo. Podstatnými náležitostmi darovací smlouvy poté ve shrnutí jsou:

- označení smluvních stran – dárce, obdarovaný
- identifikace smluvních stran
- bezúplatnost
- předmět smlouvy
- prohlášení smluvních stran
- datum, místo a podpisy smluvních stran.

Co se týče bezúplatnosti, neznamená to, že nový majitel nebude muset vynaložit žádné finanční prostředky spojené s předmětem smlouvy. Jedna z úhrad spojených s darováním je jednoznačně správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, která dle oficiálního ceníku činí 2 000 Kč a hradí ji obvykle nový vlastník (ve smlouvě může být ale ujednáno jinak, tudíž záleží na dohodě smluvních stran). Pokud je nutné ověření podpisů ve smlouvě, opět to bude znamenat další výdaje s tím spojené, v tomto případě se ale jedná o malé částky. Vyšším výdajem by mohlo být

například využití služeb advokátů či notářů, například vyhotovení smlouvy. Zaručeně nejvyšším výdajem spojeným s nemovitostí budou daně, konkrétně daň z nemovitých věcí, jež se řídí zákonem č. 338/1992 Sb., Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí. „V souvislosti s nabytím vlastnického práva k nemovité věci se vlastník této nemovité věci stává poplatníkem a má povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí příslušnému správci daně (finančnímu úřadu) nejpozději do 31. ledna zdaňovacího období následujícího po roce, ve kterém nemovitou věc nabyt“ (Finanční správa ČR, 2023). Pokud tedy nový majitel vlastnictví k nemovitosti nabude například v listopadu roku 2024, má povinnost nejpozději do konce ledna roku 2025 podat daňové přiznání, nebo pokud vlastnictví na nového majitele přejde v lednu roku 2024, povinnost podat daňové přiznání má nejpozději do konce ledna roku 2025. Laická veřejnost má občas problém tuto problematiku pochopit. Přičemž splatnost daně z nemovitých věcí závisí na tom, koho se týká. „U poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu je tato daň splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu zdaňovacího období, a u ostatních poplatníků daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období“ (Finanční správa ČR, 2023). Výše této daně závisí na druhu nemovité věci, její hodnotě, velikosti, ale i na lokaci, v jaké obci se nemovitost nachází. Daň z nemovitých věcí není jediným daňovým zatížením, v některých případech převod nemovitosti bude zatížen ještě například takzvanou daní z příjmů. Toto zdanění samozřejmě platí i pro jiné způsoby nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nejenom při darování.

Opět je nutné zmínit, že pokud se jedná o darování věci „zapsané do veřejného seznamu, smlouva vyžaduje vždy písemnou formu“ (§ 560 ObčZ). Postup převodu nemovitosti je potom shodný jako u kupní smlouvy, tedy: uzavření darovací smlouvy podpisem smluvních stran, podání návrhu na vklad nemovitosti do veřejného seznamu se všemi potřebnými náležitostmi včetně uhrazení správního poplatku, rozhodnutí o povolení návrhu na vklad, převedení vlastnického práva k nemovité věci.

U darování věci je zajímavostí to, že dar lze za určitých podmínek odvolat. Odvolání daru je popsáno v zákoně č. 89/2012 Sb., konkrétně v § 2068 a následně. Zákon rozlišuje dvě možnosti odvolání daru, a to pro nevděk a nouzi. Odvolání daru pro nouzi je zakotveno v § 2068 až § 2071 ObčZ. „*Upadne-li dárce po darování do takové nouze, že nemá ani na nutnou výživu vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je podle zákona povinen, může dar odvolat a požadovat po obdarovaném,*

aby mu dar vydal zpět nebo zaplatil jeho obvyklou cenu, nanejvýš však v tom rozsahu, v jakém dárci nedostává prostředků k uvedené výživě. Obdarovaný se může této povinnosti zprostit poskytováním toho, co je k této výživě potřeba. Obdarovaný nemá povinnost podle odstavce 1, je-li sám v obdobné nouzi jako dárci.“ Pokud dárci obdaroval více osob, tak je povinná plnit tuto povinnost osoba dříve obdarovaná v rozsahu, který nestačí pokrýt ten, kdo byl obdarovaný naposled. Z podstaty věci vyplývá, že odvolání daru pro nouzi dárci nepřechází na jeho dědice. Důležité je zmínit i to, co říká § 2071 ObčZ „*Právo odvolat dar nemá dárci, který si stav nouze přivodil úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.“* Toto ustanovení chrání stranu obdarovaného.

Co se týče odvolání daru pro nevděk, je opačná situace od odvolání daru pro nouzi. Nouze totiž postihuje dárci, přitom nevděk postihuje obdarovaného, který se svým chováním dostane do situace, kdy dar bude muset vrátit dárci. Toto odvolání vzniká tak, „*ublížil-li obdarovaný dárci úmyslně nebo z hrubé nedbalosti tak, že zjevně porušil dobré mravy, může dárci, neprominul-li to obdarovanému, od darovací smlouvy pro jeho nevděk odstoupit. Byl-li dar již odevzdán, má dárci právo požadovat vydání celého daru, není-li to možné, zaplacení jeho obvyklé ceny“* (§ 2072 odst. 1 ObčZ). Porušení dobrých mravů nemusí být přímo k osobě dárci, ale i jeho blízkým osobám, jak říká odstavec 2 téhož ustanovení: „*Odůvodňují-li to okolnosti, považuje se nevděk vůči dárci také zjevné porušení dobrých mravů vůči osobě obdarovanému blízké“*. Osoba, která porušuje dobré mravy se zároveň stává nepoctivým držitelem. Na rozdíl od odvolání daru pro nouzi, zde právo dar odvolat za určité situace přechází na dárcovi dědice. „*Právo odvolat dar přechází na dárcova dědice, zabránil-li obdarovaný dárci v odvolání daru nebo zabránila-li v tom dárci vyšší moc“* (§ 2074 ObčZ). Zde zákon ale stanovuje lhůtu, která činí 1 rok ode dne, kdy obdarovaný dárci ublížil. Pokud ale dárci neví o této možnosti a dozví se o tom déle, lhůta běží od té doby, od kdy se o této skutečnosti dozví. Pokud ale dárci zemře, dědic má právo dar odvolat do 1 roku od smrti dárci.

3.3 Směnná smlouva

Formou směnné smlouvy lze převést vlastnictví k nemovité věci výměnou jedné nemovitosti za jinou. Základní ustanovení směny popisuje Občanský zákoník v § 2180 až § 2188. Dle prvního odstavce § 2184 tohoto zákona se „*směnnou smlouvou každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek*

druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci“. Tato ustanovení lze využít jako prohlášení smluvních stran, jež je podstatnou náležitostí této smlouvy. Mezi další podstatné náležitosti patří označení a identifikace smluvních stran. „Z hlediska charakteru se jedná vlastně o dvě vzájemné kupní smlouvy, kdy v tom, co jedna strana druhé přenechává, je považována za stranu prodávající, a v tom, co sama obdrží, je považována za stranu kupující, a pro druhou stranu platí to samé“ (Syrůček a kol., 2018). V konkrétních smlouvách se ale smluvní strany označují například jako "Strana 1" a "Strana 2", nebo "První účastník směny" a "Druhý účastník směny", nebo "První směňující" a "Druhý směňující", aby bylo zřejmé, o jakou smluvní stranu se jedná. Jejich identifikace je totožná jako u kupní či darovací smlouvy. Další podstatnou náležitostí je správné označení předmětu směny. Tomuto bodu je nutné především věnovat pozornost, protože se zde bude vždy jednat minimálně o dvě nemovité věci, které budou předmětem smlouvy a jejich identifikace musí být přesně vymezena, aby nedošlo k záměně, která se za kterou směňuje. Posléze je podstatnou náležitostí datum, místo a podpis smlouvy. Pokud je smlouva uzavřena s doplatkem, náležitostí poté je i zmínění o tomto ustanovení. Podstatnými náležitostmi směnné smlouvy ve shrnutí poté jsou:

- označení smluvních stran (První směňující; Druhý směňující)
- přesná identifikace smluvních stran
- předmět smlouvy a jeho označení
- prohlášení smluvních stran
- úplatnost (pokud je smlouva s doplatkem)
- datum, místo a podpis smlouvy

Laik by si mohl myslet, že se jedná o bezúplatný převod vlastnického práva, jako tomu je u darování, ale není tomu tak. Na rozdíl od darovací smlouvy předmět směnné smlouvy nabývá vlastník výměnou nemovitosti za jinou nemovitou věc. Což znamená, že „úplatou je právě převod jiné majetkové hodnoty“ (Syrůček a kol., 2018). Ve chvíli, kdy hodnota jedné nemovitosti převyšuje hodnotu druhé, je na místě „rozdíl v hodnotách směňovaných nemovitostí uhradit přímo penězi či jinou nepeněžní formou“ (Syrůček a kol., 2018). V tomto případě se tato smlouva označuje jako směnná smlouva s doplatkem, přičemž doplatek je právě rozdíl v hodnotách směňovaných nemovitostí. V případě této smlouvy je „nutné věnovat zvýšenou pozornost hodnotě věcí, jež mají být mezi sebou směněny, a vyhnout se tak nevýhodnému obchodu“ (Muj-pravnik.cz, b. r.). Doporučením tak může být například nechat předmět smlouvy

ocenit znalcem. Záleží ale na konkrétní situaci, pokud například finanční hodnotu převyšuje subjektivní potřeba smluvních stran.

Stejně jako tomu bylo u darovací i kupní smlouvy, v případě, že předmětem směnné smlouvy je nemovitá věc, která podléhá zápisu do veřejného seznamu, zákon vyžaduje písemnou formu této smlouvy. Pokud bude smlouvu zprostředkovávat notář, „sepiše se ve formě notářského zápisu, který je na rozdíl od smluv sepsaných například advokátem veřejnou listinou. To znamená, že v případě sporu může být u soudu použit stejnopis notářského zápisu jako jednoznačný důkaz potvrzující pravdivost údajů v něm uvedených“ (Notářská komora ČR, b. r.). Není to samozřejmě nutností, a platí to i u ostatních smluvních typů.

Totožný postup převodu nemovitostí je poté i s vkladem do veřejného seznamu. „Vlastnické právo smluvní strany nabydou nikoliv uzavřením směnné smlouvy či při faktické realizaci výměny, ale až v momentě zápisu tohoto práva do katastru nemovitostí“ (Muj-pravnik.cz, b. r.). Proto je třeba po uzavření směnné smlouvy podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, uhradit již výše zmíněný poplatek za vklad dle oficiálního ceníku katastru nemovitostí dostupného na webových stránkách ČÚZK. Poté katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu do KN, vyrozumí s rozhodnutím smluvní strany dle zákona a následně proběhne převedení vlastnického práva k věcem nemovitým.

3.4 Další způsoby nabytí vlastnictví k nemovitým věcem

I přesto, že následující způsoby nepatří mezi derivativní způsoby nabytí vlastnického práva – převod nemovité věci, ale řadí se do skupiny originárního způsobu nabytí vlastnictví (graf. 1.2), avšak s převodem vlastnického práva k nemovité věci úzce souvisí.

3.4.1 Vydržení nemovité věci

Nabývání vlastnictví tímto způsobem se řadí mezi originární způsoby podle jiné právní skutečnosti. V rámci zákona je vydržení stanovené v § 1089 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. „Mohou nastat situace, kdy nějaká osoba drží určitou věc, o které se domnívá, že je předmětem jejího vlastnického práva, avšak mylí se a ve skutečnosti vlastníkem takové věci není“ (Kindl, 2015). Pokud ale tato osoba věc drží dlouhodobě a o nemovitost se náležitě stará může dojít k tomu, že tento držitel vlastnické právo skutečně nabude – poté se tomu říká vydržení (Kindl, 2015).

Vlastnické právo k nemovitosti formou vydržení lze nabýt pouze na základě zákonem stanovených podmínek. Tyto podmínky jsou:

- způsobilé právo – „nabýt vydržením lze pouze takové právo, které je předmětem držby“ (Spáčil a kol., 2022)
 - o např. vlastnické právo, právo stavby, věcná břemena
- titul vydržení – je potřebné doložit, z jakého důvodu osoba, která chce nabýt vlastnictví vydržením, má na vydržení nárok
 - o např. smlouva, dohoda, svědectví, rozhodnutí soudu
- dobrá víra a řádné chování – držitelem se může stát jen „ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdy vykonává právo pro sebe“ (Spáčil a kol., 2013)
 - o např. údržba nemovitosti, placení daní a poplatků spojených s nemovitostí, užívání věci
- vydržecí doba – „*k vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušovaná držba trvající deset let*“ (§ 1091, odst. 2, ObčZ)
- nepřerušovanost – tato podmínka je zmíněná ve výše uvedené citaci zákona č. 89/2012 Sb.
- veřejnost držení – „držení musí být veřejné, otevřené a jednoznačné, tak, aby pravý vlastník měl možnost proti držení vystoupit“ (RE/MAX Alfa, 2023)

Občanský zákoník vydržení dělí do dvou skupin, a to vydržení řádné dle § 1089 a mimořádné dle § 1095. Přičemž řádné vydržení je specifikováno tím, že nový vlastník musí splňovat výše uvedené podmínky. Mimořádné vydržení je odlišné v tom, že „*uplyne-li doba, dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl*“ (§ 1095 ObčZ). „Podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten drží věc v přesvědčení, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu“ (rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, ze dne 19.04.2022). Totéž je uvedeno například v rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3635/2021, ze dne 23.02.2023. Zásadou je dle ustanovení § 1095 ObčZ, že osoba, která jednala nepoctivě, za účelem nabytí vlastnictví k věci cizí, nemůže vlastnictví nabýt ani cestou mimořádného vydržení, jednalo by se v určitém slova smyslu o krádež věci. Vydržecí doba dle zákona je v případě mimořádného vydržení

poté minimálně 20 po sobě jdoucích let. Započtení vydržecí doby je zakotveno v ustanovení § 1096 ObčZ: „Nabyli-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (§ 1090 odst. 1), započítává se mu vydržecí doba jeho předchůdce.“ Odstavec 2 § 1096 ObčZ poté říká, že „při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího.“ Toto tvrzení potvrzuje rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, ze dne 19.04.2022: „Lze uzavřít, že do vydržecí doby jak pro řádné, tak mimořádné vydržení (§ 1092 o. z., § 1096 o. z.) se ve prospěch vydržitele započte i doba držby jeho předchůdce jen pokud předchůdce sám nesplnil podmínky vydržení, a nestal se tak vlastníkem věci“. „Pokud tedy právní předchůdce poctivě držel např. šest let a jeho nástupce pět let, lze vydržecí doby sečíst, a dosahují-li v součtu požadovaných deseti (popř. dvaceti) let, může se současný držitel při splnění ostatních podmínek dovolat vydržení“ (Koura, 2022). Existují také situace, kdy se vydržecí doba přeruší nebo zastaví. Zastavení vydržecí doby je uvedeno v § 1098 ObčZ: „Mezi manžely nepočte vydržecí doba běžet ani neběží, dokud manželství trvá. To platí obdobně i pro osoby žijící ve společné domácnosti, zákonného zástupce a zastoupeného, opatrovníka a opatrovance i pro poručníka a poručence.“ Vydržení lze i zcela zakázat, a to v případech stanovených v § 1097 ObčZ – „Vydržet vlastnické právo nemůže zákonný zástupce proti zastoupenému, ani zastoupení proti svému zákonnému zástupci. To platí obdobně i pro opatrovníka a opatrovance a pro poručníka a poručence.“

Pokud poctivý držitel splňuje všechny zákonem stanovené podmínky, může požádat soud o uznání vlastnického práva k nemovitosti. Soud přezkoumá splnění všech podmínek potřebných pro vydržení vlastnického práva viz výše. Protistrana má právo na vyvrácení tvrzení osoby, která žádá o vydržení věci. Soud následně rozhodne buďto vyhověním, zamítnutím nebo rozhodnutím o dalším přezkoumání. Vyhověním soudu se držitel stane vlastníkem nemovitosti a je tedy zapsán do KN jako vlastník. Tudíž se držitel stane vlastníkem nemovitosti na základě zákona (*ex lege*) (Chmelářová, 2018).

3.4.2 Přivlastnění nemovité věci

Tato možnost nabývání vlastnictví se řadí mezi originární způsoby dle jiné právní skutečnosti. Přivlastnění věci jako takové je vymezené v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Konkrétně ustanovení § 1045 říká, že „věc, která nikomu nepatří,

si každý může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. Movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet, nikomu nepatří.“ Ovšem u nemovité věci je to jinak, nýbrž odstavec 2 § 1045 ObčZ říká, že *„opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu“*. Tudíž vlastnické právo k nemovité věci, která byla opuštěna, nabývá nový vlastník takzvaným přivlastněním, přičemž vlastníkem se stane v tomto případě stát. Proto se vlastně u nemovitých věcí nemůže prakticky stát, že by nepatřily nikomu (Kindl, 2015). Je nutné k tomuto ještě pro úplnost definovat, co je myšleno konkrétně pojmem "opuštěná nemovitost". V § 1050 ObčZ je uvedeno: *„Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil“*. Což vlastně znamená, že pokud „vlastník prostě své vlastnické právo jen nevykonává, aniž by učinil projev vůle směřující k opuštění věci, zůstává stejně vlastníkem dál, a to po dobu deseti let, po jejichž uplynutí nastoupí vyvratitelná právní domněnka, že nemovitou věc opustil“ (Kindl, 2015). Ve chvíli, kdy se o zdánlivě opuštěnou věc vlastník přihlásí, a například prokáže, že vlastnické právo k ní i tak vykonával, nelze jeho tvrzení nijak vyvrátit.

Je nutné si ale „uvědomit, že mnohé stavby mají v občanském právu charakter movitých věcí třeba proto, že byly zřízeny na cizím pozemku na základě toliko dočasného práva. I stavby vyhovující právu stavby jsou stavbami dočasnými, protože právo stavby lze zřídit jen na časově omezenou dobu“ (Kindl, 2015), ale práva stavby se toto netýká, protože dle § 1242 ObčZ *„právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.“*

3.4.3 Přestavek

V praxi ne až tak častá situace, na rozdíl od koupě či darování, avšak pro úplnost je nezbytné se o přestavku zmínit. Přestavek se svojí povahou může řadit jak mezi derivativní způsoby nabývání vlastnictví, tak i originární. Záleží na dohodě osob dotčených. Pokud se vzájemně dohodnou, že přestavek budou řešit formou koupě, darování či výměny za jinou nemovitost, bude se jednat o převod nemovité věci, pokud se ale tento spor bude řešit soudní cestou, bude se jednat o originární způsob nabytí vlastnictví.

Tato forma nabytí vlastnického práva k části nemovité věci je definovaná v ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, konkrétně v § 1087. První odstavec tohoto ustanovení říká, že pokud trvalá stavba na vlastním pozemku

„zasahuje jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.“ A druhý odstavec téhož ustanovení jasně vyjadřuje, že *„kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.“* Pojem přestavek je definovaný v usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 372/2017 ze dne 27.7.2022 takto: *„Právní úprava staveb zřízených na cizím pozemku přitom s ohledem na různé skutečnosti, zejména s ohledem na dobrou víru stavebníka, stanoví různé právní následky takové činnosti. Základním předpokladem pro aplikaci přestavku je skutečnost, že je stavba zřizována na cizím pozemku v dobré víře, že stavebník stavbu zřizuje na svém vlastním pozemku, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. Tento předpoklad není naplněn tehdy, jestliže je stavba zřizována na cizím pozemku, ačkoliv stavebník v dobré víře není, a ani tehdy, pokud má stavebník ke zřízení stavby na cizím pozemku platný právní titul; o dobré víře ve vztahu k tomu, že stavebník vlastník staví na vlastním pozemku, nelze v tomto případě uvažovat právě pro existenci takového právního titulu“.*

Spekulativní potom je, čím je myšlena "malá" část cizího pozemku, jež je uvedeno v zákoně. Občanský zákoník totiž přesně nespecifikuje, co je touto formulací myšleno. Proto tato záležitost „bude zřejmě úkolem judikatury, aby časem vymezila, jaký rozsah je již větší než malý“ (Spáčil a kol., 2013). Pokud bude přestavkem zasažena větší než malá část cizího pozemku, ustanovení o přestavku nebude možné aplikovat a „věc se bude muset zřejmě posoudit dle obecných pravidel o neoprávněné stavbě; v úvahu tak bude přicházet např. povinnost dle obecných pravidel o neoprávněné stavbě; v úvahu tak bude přicházet např. povinnost stavbu přestavět (resp. z dotčené části cizího pozemku odstranit), nedohodnou-li se vlastník cizího pozemku s vlastníkem stavby jinak“ (Spáčil a kol., 2013).

Co se týče vkladového řízení při převodu nemovité věci do katastru nemovitostí, tak katastrální úřad vlastnické právo na nového majitele pozemku, který se nachází pod stavbou, převede „na základě souhlasného prohlášení vlastníka stavby a vlastníka zastavěné části pozemku“ (Kolářová, 2014). Vzhledem k tomu, že při převodu se jedná pouze o část pozemku, bude nezbytné katastrálnímu úřadu předložit i vyhotovený geometrický plán, který část pozemku jakožto předmět převodu vymezí. „Katastrální úřady budou dále požadovat potvrzení stavebního úřadu o existenci přestavku.“ (Kolářová, 2014). Sousedské vztahy jsou občas velmi napjaté, proto může

nastat situace, kdy se tyto strany mezi sebou nedokáží dohodnout, v tomto případě je nutné přestavek řešit pomocí soudu (Kolářová, 2014).

3.4.4 Výměnek nemovité věci

Základní ustanovení výměnku je zakotveno v ustanoveních § 2707 až § 2715 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

Dle § 2707 odst. 1, ObčZ, „*smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Není-li stanoveno nebo ujednáno jinak, rozhoduje pro obsah práv výměnkáře místní zvyklost.*“ Jednoduše to lze ukázat na příkladu, „z minulosti známe situace, kdy starý statkář se svojí ženou odcházející na odpočinek přenechal statek svému nejstaršímu synovi „výměnou“ za to, že se o ně (oba dva) bude řádně starat, a zajistí jim tak důstojné stáří“ (Syrůček a kol., 2018). V současnosti není v praxi příliš využíván, nýbrž častější formou je spíše kombinace darování nemovitosti se zřízením reálného břemene. „*Podle obsahu právního jednání, kterým byl výměnek zřízen, se na smlouvu o výměnku použijí také ustanovení o právech, ze kterých se výměnek skládá, zejména o služebnosti bytu nebo o důchodu*“ (§ 2707 odst. 2 ObčZ).

„Při uzavření výměnkové smlouvy je nezbytné pamatovat na důležitý aspekt spočívající v souvislosti s převodem vlastnického práva k nemovité věci. Tímto rysem se výměnek odlišuje od věcných břemen, která je možné zřídit i samostatně bez jakékoliv návaznosti na zcizení nemovitosti“ (Straděj, 2016).

Charakterem se tato smlouva řadí mezi smlouvy zaopatřovací z pohledu vlastníka nemovitosti, kdy se tímto způsobem zabezpečuje do budoucna, a zároveň mezi smlouvy odvážené z pohledu nabyvatele, protože ten se v případě uzavření smlouvy o výměnku zavazuje po dobu života současného vlastníka nemovitosti nějakým způsobem starat či finančně přispívat na jeho žití, přičemž neví, přesnou dobu trvání tohoto závazku (Syrůček a kol., 2018).

Možností, co přesně bude nový majitel za takzvaný výměnek plnit předchozímu majiteli nemovitosti, je mnoho. Výměnkář může požadovat po osobě zavázané k výměnku například „právo na dožití na určitém místě (např. právo užívat byt), spojené s poskytováním naturálních dávek (např. poskytování potravin) či peněžitých dávek (renta), a případně dalších služeb (např. úklid obydlí při zdravotní indispozici

oprávněného)“ (Cemper, 2016), ale i podávání nutných léčiv, zajištění oblečení, domácích potřeb či paliva k vytápění, nebo závazek dopravení výměnkáře k lékaři.

V § 2712 ObčZ je uvedeno, že „výměnek vyhrazený manželům se nezkracuje smrtí jednoho z nich“, a zároveň „právo na výměnek nepřechází na výměnkářovy dědice“ (§ 2714 ObčZ), což v praxi znamená, že po smrti výměnkáře nemá žádný dědic nárok na výměnek – tedy předmět smlouvy (nemovitou věc). Platí ale, že pokud zemře osoba zavázaná k výměnku, povinnost výměnku přechází na nové nabyvatele (například právoplatného dědice). Je to dáno tím, že pokud je výměnek sjednán jako věcné právo, tedy formou reálného břemene, váže se ke konkrétní věci, nikoliv k osobě, čímž toto právo na dané nemovitosti bude i po smrti osoby zavázané z výměnku (Syrůček a kol., 2018).

„Výměnek zřízený jako reálné břemeno se zapisuje do katastru nemovitostí“, (Muj-pravnik.cz, b. r.). Vlastnické právo a výměnek lze zapsat do katastru nemovitostí současně formou dvou řízení: o povolení výměnku a o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti (§ 2708, odst. 1 ObčZ). Nebo lze výměnek zapsat do katastru dříve než převod nemovité věci, a to formou zápisu budoucího výměnku do katastru nemovitostí (§ 2708. odst. 2 ObčZ), a až následně zapsání vlastnického práva k nemovitosti, čímž si výměnkář zajistí, „že bude mít skutečné právo na zaopatření z výměnku po převedení vlastnického práva“ (Muj-pravnik.cz, b. r.). „Toto právo výměnku nelze zřídit separátně od převodu nemovitosti, tj. právo se přímo váže na převod nemovitosti, bez něho nemůže vzniknout či být naplněno. Tj. nelze ho sjednat samostatně (jen jako právo výměnku bez vazby na převod nemovitosti)“ (Syrůček a kol., 2018). „Výměnek se zřizuje v rámci převodu nemovité věci darovací smlouvou a ustanovení o výměnku se přímo vkládají do darovací smlouvy“ (Zeman, 2016).

Po uzavření konkrétních smluv, které se liší v závislosti na dané situaci, se tyto smlouvy stanou podkladem pro návrh na vklad těchto práv do katastru nemovitostí. Postup vkladového řízení je pak různý dle dané situace (pokud se vkládají obě práva současně, nebo pokud se zřizuje budoucí výměnek). Ve všech případech mají smluvní strany povinnost uhradit správní poplatek za každý podaný návrh na vklad. Poté následuje stejný postup jako u předchozích možností převodů nemovitých věcí – katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu, pokud vklad povolí, vyrozumí s tím dotčené osoby, po uplynutí 20 dní od doručení rozhodnutí o povolení vkladu,

vlastnické právo k nemovité věci se převede na nového majitele spolu se zapsáním práv druhých osob.

3.4.5 Dražba nemovité věci

Specifickým nabytím vlastnického práva k věci je formou dražby. Ta se řadí mezi originární způsoby nabývání vlastnictví. Dražba jako taková je ale i způsobem uzavření smlouvy. Tato smlouva se uzavírá takzvaným příklepem při dražbě, jak je uvedeno v zákoně č. 89/2012 Sb., konkrétně v § 1771: *„Při dražbě je smlouva uzavřena příklepem“*.

Právní úprava veřejné dražby je zakotvena v zákoně č. 26/2000 Sb., Zákon o veřejných dražbách, jehož platnost končí koncem roku 2024, a bude nahrazen novým zákonem, konkrétně zákonem č. 250/2023 Sb., Zákon o veřejných dražbách, s účinností od 1.1.2025. Změny postihují strukturu celého znění zákona.

Aktuálně platné znění zákona rozlišuje dražbu na dobrovolnou a nedobrovolnou. Rozdíl mezi nimi je v zásadě takový, že dobrovolnou dražbu vyhláší vlastník nemovitosti, nebo je vyhlášena osobou jinou na návrh vlastníka, ale i zmocnitel vlastníka, přičemž dražba nedobrovolná je *„prováděná na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků“* (§ 36 odst. 1 zák. č. 26/2000 Sb.).

Postup před zahájením dražby je poněkud složitější. *„Je-li předmětem dražby nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, zašle dražebník oznámení o dražbě s úředně ověřeným podpisem dražebníka příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu poznámky o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby nemovitosti do katastru nemovitostí současně s odesláním oznámení o dražbě vlastníkovi, zástavci, dlužníkovi a zástavním věřitelům“* (§ 41 odst. 1 zák. č. 26/2000 Sb.).

Pokud se tedy daná nemovitá věc, která byla předmětem dražby, vydraží, *„dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli, který nabyl vlastnictví předmětu dražby podle § 29 (ve dražbě dobrovolné, nebo podle § 53 při dražbě nedobrovolné), písemné potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby. Písemné potvrzení obsahuje označení předmětu dražby, bývalého vlastníka, dražebníka a vydražitele; přílohou*

potvrzení o nabytí vlastnictví musí být doklad, z něhož bude zřejmé datum a způsob úhrady ceny dosažené vydražením. Nejde-li o vydražení věci movité, musí být podpis dražebníka na potvrzení o nabytí vlastnictví úředně ověřen“ u nedobrovolné dražby mimo jiné je „*přílohou potvrzení o nabytí vlastnictví též stejnopis notářského zápisu (§ 47 odst. 8); podpis dražebníka na potvrzení o nabytí vlastnictví musí být úředně ověřen*“ (§ 31 a § 54 odst. 1 zák. č. 26/2000 Sb.). Pokud je předmětem dražby nemovitá věc, vydražitel dle § 31 při dobrovolné dražbě nebo dle § 54 odst. 2 při nedobrovolné dražbě téhož zákona obdrží „*dvě vyhotovení potvrzení o nabytí vlastnictví*“. Jeho povinností je katastrálnímu úřadu jedno vyhotovení potvrzení o nabytí vlastnictví zaslat.

Předání předmětu dražby novému majiteli – vydražiteli je zakotveno v ustanoveních § 32 při dobrovolné dražbě nebo § 55 při dražbě nedobrovolné. Původní vlastník je povinen předmět dražby na základě potvrzení o vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele předat vydražiteli bez zbytečného odkladu. Dražebník je v obou případech „*povinen na místě sepsat protokol o předání předmětu dražby*“. Tento protokol kromě označení bývalého vlastníka, dražebníka, vydražitele a předmětu dražby obsahuje podrobný popis stavu, v němž se předmět dražby včetně příslušenství nacházel při předání práv a závazků na předmětu dražby váznoucích. „*Všecké náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel*“ (§ 32 odst. 4 a § 55 odst. 4 zák. č. 26/2000 Sb.). Ne ale v případě, že náklady vznikly z důvodu na straně původního vlastníka nebo dražebníka. Vlastnická práva k předmětu dražby přechází na vydražitele zápisem těchto práv do KN.

3.4.6 Vyvlastnění nemovité věci

O vyvlastnění rozhoduje zpravidla správní úřad nebo soud, proto se tento způsob řadí mezi originární způsoby nabytí vlastnictví.

Tato problematika je vymezena v zákoně č. 184/2006 Sb., Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Několik ustanovení je zakotveno také v § 1037 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a v čl. 11 odst. 4 usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky (zkráceně Listina základních práv a svobod).

Podle čl. 1 sdělení č. 209/1992 Sb., Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a svobod, dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, má „každá fyzická nebo právnická osoba právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.“ Tomuto tvrzení odpovídá i znění čl. 11 odst. 4 LZPS, kdy je „vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“. Obdobné ustanovení je zakotveno v § 1038 ObčZ – „Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.“ Následující paragraf tohoto zákona potvrzuje právo na náhradu vyvlastňované věci – „Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.“ Co se týče způsobu náhrady, to jest popsáno v odstavci 2 § 1039 ObčZ: „Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.“

Osoby dotčené jsou v tomto případě nazývané jako vyvlastňovaný – ten, jehož vlastnická práva a práva v podobě věcného břemene k vyvlastňované nemovitosti, jsou předmětem řízení o vyvlastnění, a dále vyvlastnitel „je zákonem považován subjekt, který se domáhá, aby bylo v jeho prospěch vyvlastněno právo k zákonem vymezené věci“ (Hanák, 2022).

Základní podmínky jsou stanoveny v čl. 11 odst. 4 LZPS, jimiž jsou: veřejný zájem předmětu vyvlastnění a náhrada vyvlastněnému. Podmínky vyvlastnění jsou podrobněji popsány a doplněny v druhé části zákona č. 184/2006 Sb. K vyvlastnění musí být splněny tyto podmínky:

- účel vyvlastnění – pouze pokud „veřejný zájem na dosažení tohoto účelu považuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného“ (§ 3 odst. 1 zák. č. 184/2006 Sb.)
- změna využití předmětu vyvlastnění – změna musí být „v souladu s cíli a úkoly územního plánování“ (§ 3 odst. 2 zák. č. 184/2006 Sb.)
- rozsah – pouze v nezbytné míře k dosažení účelu vyvlastnění
- veřejný zájem – „musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení“ (§ 4 odst. 2 zák. č. 184/2006 Sb.)
- subsidiarita vyvlastnění – vyvlastnění lze provést jen, pokud nelze stejného výsledku dosáhnout jiným způsobem

-
- náhrada za vyvlastněnou věc

Dle § 5 odst. 2 zák. č. 184/2006 Sb. je „*vyvlastnitel k návrhu smlouvy povinen předložit znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě, informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním, a informaci o možnosti vyvlastňovaného podle § 20 odst. 1 předložit vyvlastňovacímu úřadu znalecký posudek*“. Stejně jak je tomu i u vkladu vlastnického práva k části nemovité věci, tak i u vyvlastnění je podle § 3 zákona č. 184/2006 Sb. nutné, „*pokud je předmětem smlouvy část pozemku, je nedílnou součástí návrhu smlouvy geometrický plán tuto část pozemku vymezující*“.

K vyvlastnění dochází pouze na základě rozhodnutí příslušného orgánu. V řízení o vyvlastnění se zkoumá, zda jsou splněny všechny podmínky. O vyvlastnění pak rozhoduje orgán formou správního řízení a výsledného správního rozhodnutí, jež se řídí zákonem č. 500/2004 Sb. Správní řád. Druhou možností je soudní cesta, kdy o vyvlastnění rozhodne přímo soud.

4 Metodika

Všechny možnosti převodu nemovité věci z pohledu obecné roviny jsou popsány v teoretické části této práce, konkrétně v kapitole 3. Praktická část této práce je věnována konkrétnímu případu smluvního převodu nemovité věci z praxe.

4.1 Materiál

Možností, jak smlouvu o převodu nemovité věci získat je hned několik. Smlouva může být poskytnuta například:

- z archivu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
- pomocí dálkového přístupu do KN
- z archivu advokátní či realitní kanceláře
- mít smlouvu vlastní nebo od svých známých

Smlouvu o převodu nemovité věci lze získat na kterékoliv pobočce ČÚZK, pokud ale předmětem takové smlouvy byla nemovitost, která je zapsaná v katastru nemovitostí. Ne všechny nemovité věci totiž podléhají zápisu do KN. Jedná se zejména o drobné nebo dočasné stavby. Pokud potřebujete sehnat konkrétní smlouvu, jejíž předmětem byla nemovitost zapsaná v KN, tuto smlouvu vám na pobočce katastrálního úřadu za úplatu poskytnou. Pro potřeby této práce není potřeba smlouva o převodu konkrétní nemovité věci, spíše však smluvní typ, podle kterého se převod vlastnického práva řídil, proto tato varianta nebyla možná.

Dálkový přístup do KN je teoreticky popsán v kapitole 2.2. Postup získání vkladové listiny – potřebné smlouvy je ale totožný jako u předchozího případu, pouze lze smlouvu získat z pohodlí domova, bez hmotného navštívení katastrálního úřadu. Poskytnutí těchto údajů je také úplatné, přičemž cenově použití dálkového přístupu vychází levněji (10 Kč/strana formátu A4), protože listina je poskytnuta v elektronické podobě, zatímco poskytnutí strany listiny ve stejném formátu v tištěné podobě (prostá kopie) je o dalších 10 Kč dražší kvůli tisku a použitým materiálům (viz ceník služeb dostupný na webových stránkách ČÚZK).

V posledních několika letech jsem sama žádnou smlouvu o převodu nemovité věci neuzavírala, ani žádný můj známý, tudíž tato varianta taky nebyla možná, protože pro účely rozboru smlouvy je dobré použít smlouvu novější, která bude v souladu s aktuálně platnými právními předpisy, kterými se smlouva řídí.

Zbývá tedy poslední možnost, kterou je poskytnutí smlouvy z archivu jakékoliv notářské, advokátní či realitní kanceláře. Výhodou zde je, že sepsání smlouvy je jednou ze služeb, které tyto kanceláře nabízejí. Sami je totiž vyhotovují, tudíž si mohou pamatovat, pokud konkrétní typ smlouvy v nedávné době někdo využíval. Tato možnost pro účely této práce byla ideální. Proto jsem oslovila nejmenovanou advokátní kancelář, kde mi kopii smlouvy bez problémů pro účely této práce poskytli.

4.2 Metody

Pro rozbor konkrétní smlouvy byla vybrána darovací smlouva a smlouva o zřízení výměnku. Darovací smlouva je typickým příkladem převodu nemovité věci a zároveň zřízení výměnku je v určitém smyslu zajištěním, čímž je tato smlouva ozvláštněna od klasické darovací smlouvy.

Darovací smlouva je dnes hojně využívána a často supluje například dědické řízení, protože se lze díky darovací smlouvě osvobodit například od poplatků notáři za zahájení dědického řízení, zároveň se tímto způsobem může předejít nepříjemnostem s dědictvím spojených například v nefunkčních rodinných vztazích apod. Pokud jsou splněny určité podmínky, může nový nabyvatel díky darovací smlouvě být osvobozen například od daně z příjmů na rozdíl od kupní smlouvy.

Forma darovací smlouvy, ve které je sjednán výměnek, není dnes příliš častým způsobem převodu nemovitosti, avšak dle tohoto příkladu je zřejmé, že i dnes tento způsob někdo využívá. Tento ne zcela obvyklý způsob byl vybrán i z důvodu, že není tak častý, ale přitom má pro původní vlastníky nemovitosti charakteristický způsob zajištění na stáří. Často je toto zajištění sjednáváno ústně či konkludentně s budoucími vlastníky, ale po právní stránce je toto velmi riskantní, nepodložené a lehce právně napadnutelné. Dalším způsobem podrobného zajištění je sjednání věcného břemene ve prospěch původního vlastníka nemovitosti, což mu může zajistit totéž jako výměnek. Výměnek je na rozdíl od věcného břemene charakterizován tím, že se váže na převod konkrétní nemovité věci, a lze ho zapsat do KN pouze v souvislosti s převodem té dané nemovité věci.

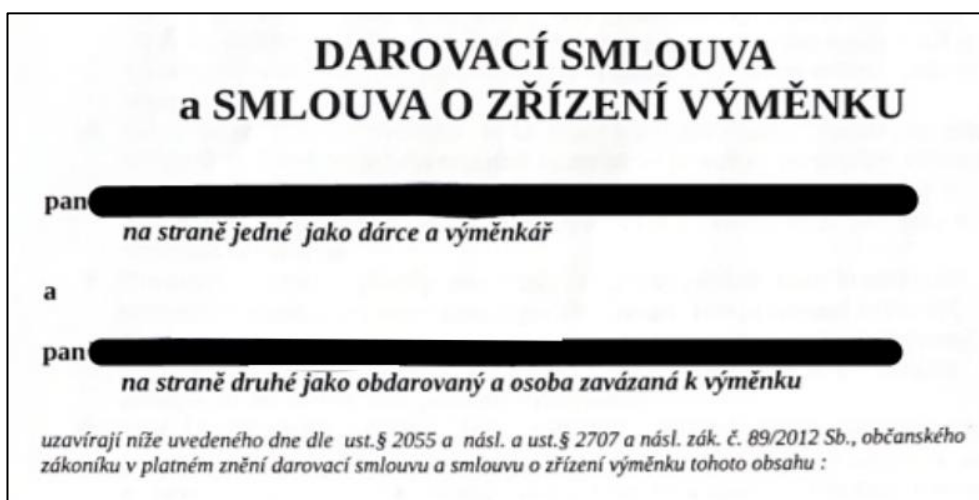
5 Výsledky a diskuse

5.1 Analýza darovací smlouvy a smlouvy o zřízení výměnku

Tato část je věnována přímo rozboru již zmíněné smlouvy po jednotlivých částech. Kopie této smlouvy v nezměněné podobě, pouze se začerněním citlivých údajů o konkrétních osobách a místě, aby tyto údaje nemohli být zneužity, je přílohou této práce. Následující podkapitoly rozebírají smlouvu po malých částech a tyto části jsou pro přehlednost v podobě obrázků/výstřížků z této smlouvy uvedeny u každé kapitoly, která je popisuje.

5.1.1 Hlavička smlouvy, označení a identifikace smluvních stran

Označení hlavička, jinak titul nebo nadpis, obvykle uvádí, o jakou smlouvu se v daném případě jedná. Toto označení musí být jednoznačné, výstižné a musí z něhož být zřejmé, o jaký druh smlouvy se jedná. Hlavička má různé podoby, co se týče formátování, někdy je uvedena hned na začátku smlouvy, jako je tomu v tomto případě (viz obrázek 5.1), někdy je tento titul uveden až pod označením smluvních stran, může být psaná hůlkovým písmem, ale i jinak, předpis přesný vzhled nestanovuje.



Obrázek 5.1: Hlavička smlouvy a označení smluvních stran

S hlavičkou úzce souvisí i označení, podle kterých právních předpisů a jejich ustanovení se daný typ smlouvy řídí. V tomto případě se smlouva řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, konkrétně ustanoveními § 2055 a násl. pro darování, a ustanoveními § 2707 a násl. pro výměnek. Toto označení by mělo být v každé smlouvě přesně uvedeno, jako tomu je u této smlouvy.

Na začátku je také nutné uvést označení smluvních stran, které je jednou z podstatných náležitostí darovací smlouvy (ale i jiných typů smluv). Chybné označení smluvních stran může mít za následek například zamítnutí podaného návrhu na vklad práv do KN, tím vzniklé další výdaje a prodloužení doby převodu nemovitosti, komplikací může vyvstat i více. Pokud ale k chybné identifikaci dojde v malém rozsahu, kdy stále je z identifikace a označení zřejmé, kdo je jakou smluvní stranou, smlouva je i s touto vadou platná. „Neplatnou se stává pouze v případě, že je označení smluvní strany zcela nečitelné či nesrozumitelné a nelze ji identifikovat“ (Kašpírková, 2015). V případě darovací smlouvy jsou smluvní strany označeny jako "dárce" a "obdarovaný", přičemž dárce je ten, kdo věc bezúplatně přenechává obdarovanému. Vzhledem k tomu, že předmětem rozboru této práce je darovací smlouva, jejíž součástí se smlouva o zřízení výměnku, smluvní strany musí být označeny ještě jako "výměnkář" a "osoba zavázaná k výměnku", kdy výměnkářem je dárce, tudíž původní vlastník věci, a osobou zavázanou k výměnku je obdarovaný, tudíž ten, kdo od původního vlastníka vlastnické právo na základě této smlouvy nabývá. Smluvní strany kromě správného označení musí být také správně identifikované. Jejich identifikace závisí na konkrétních smluvních stranách. V případě popisované smlouvy jsou smluvními stranami vždy jen jedna fyzická osoba. Na každé straně může být i více účastníků, přičemž každý musí být identifikován zvlášť. Tato situace nastává například pokud vlastnické právo je ve společném jmění manželů (SJM) nebo je rozděleno do podílového spoluvlastnictví, nebo vlastnické právo smlouvou nabývají do SJM nebo do podílového spoluvlastnictví. Může nastat ale i situace, kdy vlastnické právo nabývá nejen fyzická osoba, ale může jej nabývat i právnická osoba nebo může být na straně dárce. Tam se identifikace smluvní strany také liší. Pokud tedy jde o fyzickou osobu, v identifikaci se poté uvádí křestní jméno a příjmení, rodné číslo (pokud jde o občana ČR, v případě cizinců se uvádí datum narození), a adresa trvalého bydliště. Pokud se jedná o právnickou osobu, musí být ve smlouvě uveden název (obchodní firma), identifikační číslo, adresa sídla, předmět činnosti, osoba, která společnost zastupuje a jakým způsobem, a dále pokud jde o korporace, musí být uvedeno, u kterého soudu je korporace zapsána v obchodním rejstříku a v jakém oddíle. Při zřízení výměnku ale není zvykem, aby smluvní stranou byla právnická osoba.

5.1.2 Předmět smlouvy

Jakákoliv smlouva je vždy rozdělena do několika bodů neboli článků, které se většinou dále dělí na odstavce. Jejich rozsah ani pořadí nijak žádný předpis nestanovuje. Tyto články jsou většinou označovány arabskými, ale i římskými číslicemi, jako je tomu v případě rozebírané smlouvy. Mohou být označeny například i písmeny nebo spojením číslic a písmen (např.: čl. I.). Pod očíslováním je článek většinou nějak slovně vyjádřen (Předmětné nemovité věci, Předmět smlouvy, Prohlášení vlastníka).

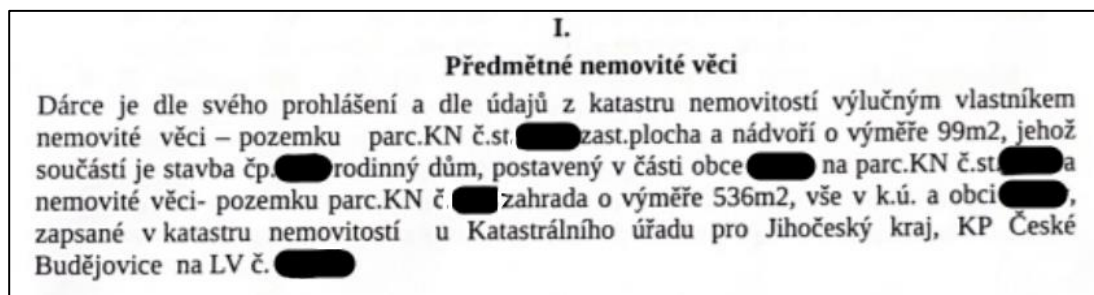
První odstavec většinou popisuje úvodní ustanovení, konkrétně prohlášení vlastníka předmětných nemovitostí, že je jejich výlučným vlastníkem, jako je tomu tak u rozebírané smlouvy (viz obrázek 5.2). Musí zde být přesně definováno, kdo je vlastníkem, pokud je vlastníků více, nebo je nemovitost ve společném jmění manželů, i to zde musí být popsáno. Musí zde být přesně charakterizováno, o jaké nemovité věci se jedná a jejich náležité označení. Označení, co se týče druhu a výměry musí být vždy v souladu s KN. Pokud je předmětem smlouvy například jen část předmětného pozemku, musí být zhotoven geometrický plán, který musí být součástí smlouvy (dle § 7 odst. 3 zák. č. 256/2013 Sb.). Podle něho se poté nemovitosti přesně identifikují i v samotné smlouvě.

Se smyšlenými údaji poté identifikace nemovité věci může vypadat následovně:

Pozemek: pozemek parc. č. 257/1, zahrada, o výměře 1 000 m², v k.ú. Kouty u Smilkova, obec Smilkov, zapsaný na LV č. 27 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

Stavba: stavební parcela o výměře 200 m², jejíž součástí je stavba, parc. č. st. 19, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 200 m², v k.ú. Kouty u Smilkova, obec Smilkov, zapsaný na LV č. 27 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

Záleží na situaci, tato část může v různých případech vypadat zcela odlišně, ale měla by i tak splňovat výše uvedené podmínky. Jak přesně označit konkrétní druhy nemovitých věcí stanovuje zákon č. 256/2013 Sb. v ustanovení § 8.

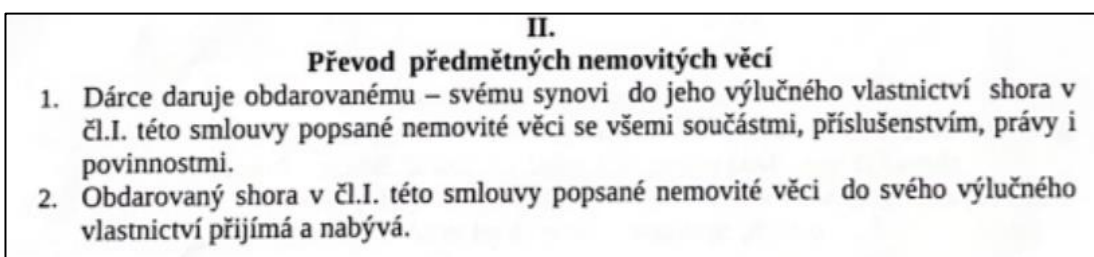


Obrázek 5.2: Předmětné nemovité věci

Co se týče smlouvy, která je předmětem rozboru, vytkla bych v ní drobnosti v podobě chyb v interpunkci, jedná se tedy pouze o vzhledovou stránku věci, a to například absence mezer mezi některými znaky (č. st.), nebo například horní index při označení jednotky plochy (m²). Toto jsou ovšem nepodstatné chyby, po právní stránce věci, co se týče identifikace předmětu smlouvy, zdá se být vše dostatečně a náležitě správně označeno.

5.1.3 Prohlášení smluvních stran

V rozebírané smlouvě je tento článek popsán jako „Převod předmětných nemovitých věci“. Je to totéž, ale potvrzuje to, že názvy těchto článků mohou být popsány různým způsobem. Prohlášení smluvních stran je jednou z podstatných náležitostí smluv, nejen smlouvy darovací. Musí být kdekoliv ve smlouvě uvedeno prohlášení, že se jedna strana zavazuje předmět smlouvy darovat druhé straně a druhá strana, že předmět smlouvy od zavázaného přijímá. Pro toto prohlášení může být použita přesná citace zákona č. 89/2012 Sb. § 2055 odst. 1: „*Darovací smlouvou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá*“.



Obrázek 5.3: Prohlášení smluvních stran o převodu předmětných nemovitých věci

V případě rozebírané smlouvy je tento článek uveden na začátku, často se toto prohlášení uvádí až na konec. To, v jakém pořadí jsou články uvedené nemá na smlouvu žádný vliv. Já osobně bych tuto kapitolu nazvala spíše jako "Prohlášení smluvních

stran", aby bylo zřejmé, čeho přesně se článek smlouvy týká. Je to pouze doporučení, nikoliv vada smlouvy.

5.1.4 Zřízení výměnku

Tato část darovací smlouvy je zároveň smlouvou o zřízení výměnku. Obě smlouvy mohou být samostatnými smlouvami, které budou spolu souviset a budou k sobě pevně spojeny, ale nemusí být spojeny do sebe jako je tomu u popisované smlouvy.

V tomto článku je přesně vymezeno, čeho se výměnek týká, v jakém rozsahu je zřizován, a za jakých podmínek. Tady musí být vše specifikováno do posledního detailu, aby tato smlouva nemohla být právně napadnutelná, anebo aby jedna ze smluvních stran nebyla nijak znevýhodněna. Co je zde uvedeno závisí na konkrétních požadavcích dárce, tudíž nelze s přesností popsat, co přesně zde má kdo uvádět. Možností je nespočetně mnoho, a vlastně nejsou ani nijak limitovány, záleží poté na dohodě smluvních stran, jestli bude obdarovaný ochotný dar se stanovenými podmínkami přijmout.

V první řadě musí být zmíněno, na jak dlouhou dobu výměnek bude platit, jako je tomu tak u popisované smlouvy. Výměnek je charakteristický tím, že jeho doba trvání je většinou doživotně do doby úmrtí dárce. Funguje jako zajišťovací smlouva pro případ stáří, neschopnosti a zdravotní indispozice. Zároveň si obdarovaný zajistí, že bude moci i nadále předmětnou nemovitost dále užívat, plody na ní vzešlé požívat, a zajistí si tím, že nebude moci být z nemovitosti, která je předmětem smlouvy, vyhoštěn. Doba je v tomto případě neurčitá (spíše nepřesně určená), může být ale stanoveno i jinak.

Již zmiňované přesné určení věcí, kterých se výměnek týká, potvrzuje i odstavec 2. a 3. tohoto článku, kde je přesně popsáno, jaké části a příslušenství nemovité věci bude moci dárce užívat, v jakém rozsahu, a nepochybně zmíněné ujednání o úplatnosti, v případě popisované smlouvy bezúplatně.

Odstavec 4. tohoto článku popisuje úhradu nákladů spojenou s předmětem smlouvy. Jak je zde popsáno, jde o údržbu, dokonce i částí, které bude užívat výměnkář sám.

Následující odstavce 5., 6. a 7. popisují konkrétní poskytování služeb zavázaného z výměnku pro výměnkáře, a to ve sjednaném rozsahu. Jsou to služby typu: vytápění, placení za elektřinu a vodné a stočné příslušným poskytovatelům těchto služeb, odvod odpadních vod, ale i praní prádla, dodání teplého jídla ve sjednané lhůtě, úklid,

zajištění nákupu běžných potřeb. Je zde ale ujednáno, že pokud osobu zavázanou k výměnku nezavazuje k placení nákladů pobytu v zařízení zvláštní právní důvod, tyto náklady nese výměnkář za sebe. Toto ujednání bývá často ujednáno v opačném smyslu, tedy pokud výměnkář vyžaduje zdravotnickou péči, hradí to právě osoba zavázaná z výměnku. Záleží tedy na dohodě smluvních stran.

Odstavec 8. poté říká, že v některých situacích, kdy na naturální výměnek zavázaný k výměnku nestačí, může soud rozhodnout i tak, že bude místo některých služeb poskytovat výměnkáři peněžité plnění v určité výši, stanovenou soudem. Finanční plnění je někdy sjednáno přímo ve smlouvě o výměnku, jako přilepení k důchodu výměnou za nemovitou věc.

- III.
Zřízení výměnku**
1. V souvislosti s touto darovací smlouvou si výměnkář vymíňuje pro účely svého zaopatření na dobu svého života jako výměnek požitky, úkony a práva uvedená níže.
 2. V rámci výměnku má výměnkář právo bezúplatně výlučně užívat celé přízemí domu čp. [redacted] popsaného shora v čl.I. této smlouvy, které je přístupné samostatným vchodem a dále přístavek s dílnou.
 3. Současně má výměnkář právo užívat parc.KN č. [redacted] zahrada a nejméně 1/2 plochy kotelny a nejméně 1/3 plochy půdy pro uskladnění svých věcí.
 4. Výměnkář si dále vymíňuje, že zavázaný k výměnku zajistí a bude ze svých prostředků hradit veškeré náklady na údržbu a opravy darovaných nemovitostí, a to i v částech, které bude i nadále užívat výměnkář sám či spolu s ním.
 5. Zavázaný k výměnku zajistí po dobu života výměnkáře vytápění celého domu, dodávku elektřiny a vody, odvod splaškové vody, a to včetně části stavby v níž je výměnkáři vyhrazeno bydlení. Zavázaný k výměnku bude hradit veškeré náklady na dodávku těchto médií.
 6. Současně si výměnkář vymíňuje, že zavázaný k výměnku zajistí vyprání jeho prádla nejméně 1x týdně, teplé jídlo nejméně 1x denně a dle potřeby též pomůže výměnkáři s úklidem a zajištěním běžných nákupů, dále pak zajistí i další pomocné úkony v rozsahu dle ust. § 2709 obč.zák. Všechny tyto požitky a úkony zajistí zavázaný k výměnku bezúplatně.
 7. Zavázaný k výměnku přispěje pomocnými úkony výměnkáři, který to nezbytně potřebuje v nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi. Této povinnosti se zproští, zprostředkuje-li umístění výměnkáře ve zdravotnickém nebo podobném zařízení. Nezavazuje-li osobu zavázanou z výměnku k placení nákladů pobytu v zařízení zvláštní právní důvod, nese je výměnkář ze svého.
 8. Změní-li se poměry tou měrou, že na osobě zavázané k výměnku nelze spravedlivě požadovat, aby setrvala při naturálním plnění, a nedohodnou-li se strany, může soud na návrh osoby zavázané k výměnku rozhodnout, že se naturální výměnek zcela nebo zčásti nahradí peněžitým důchodem; soud také může, a to i bez návrhu, uložit osobě zavázané k výměnku, aby složila ve prospěch výměnkáře u provozovatele vhodného zaopatřovacího zařízení zaopatřovací jistinu ve stanovené výši.
 9. Při zkáze stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, opatří osoba zavázaná z výměnku výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení.
 10. Právo na výměnek nepřechází na výměnkářovy dědice.
 11. Výměnkář zřízení výměnku ve shora uvedeném rozsahu přijímá.
 12. Zavázaný k výměnku se zřízením výměnku ve shora uvedeném rozsahu souhlasí a zavazuje se po dobu života výměnkáře zajistit nerušený výkon užívacích práv i sjednané požitky.

Obrázek 5.4: Zřízení výměnku

Následující odstavec poukazuje i na možná rizika. Riziko zkázy nemovitosti, která je předmětem smlouvy by mělo za následek neplatnost smlouvy. V tomto případě je toto riziko zaopatřeno tím, že pokud by k této zkáze došlo, zavázaný k výměnku by byl povinen na vlastní náklad zařídit vhodné náhradní bydlení. Stejně znění lze nalézt i v zákonné úpravě výměnku samotného, konkrétně v § 2711 ObčZ. Tady je z mého pohledu mírně nezvýhodněna strana obdarovaného, protože pokud zkázu nemovitosti nezavinil vlastním úmyslem, přijde o předmět smlouvy, ale dle tohoto tvrzení bude stále zavázaný k plnění výměnku. Možná by tento odstavec bylo potřeba více rozvést a uvést zde konkrétní případy, kterých by se zkáza týkala.

Zásadním bodem je odstavec deset, který je přímou citací § 2714 zákona č. 89/2012 Sb. „*Právo na výměnek nepřechází na výměnkářovy dědice.*“ I přesto že je to zásada, kterou se řídí výměnek dle zákona, není na škodu jej zmínit i v samotné smlouvě. Tato věta říká, že pokud je uzavřena tato smlouva, práva, která jsou předmětem smlouvy, jsou zapsaná v KN, tak žádný z právoplatných dědiců nemá právo na vlastnické právo k nemovité věci, která je předmětem této smlouvy – tedy na výměnek.

Poslední dva odstavce tohoto článku jsou věnovány opět prohlášení smluvních stran, tentokrát ovšem ne k daru, ale k výměnku. Toto prohlášení ve smlouvě vždy musí zaznít.

5.1.5 Stav předmětu smlouvy

Tento článek je také prohlášením smluvních stran, ale ve smyslu, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné dluhy, exekuce či jiné zatížení nemovitých věcí, které by razantně ovlivňovali celý proces převodu, nebo by zatěžovali jednu ze smluvních stran, čímž by byla znevýhodněná. Toto ustanovení je nutné ve smlouvách vždy uvádět pravdivě, bez zamlčování a v dobré víře. Zároveň níže uvedeným podpisem obdarovaný prohlašuje, že se se stavem předmětných nemovitostí dostatečně seznámil, a prohlášení darovaného akceptuje.

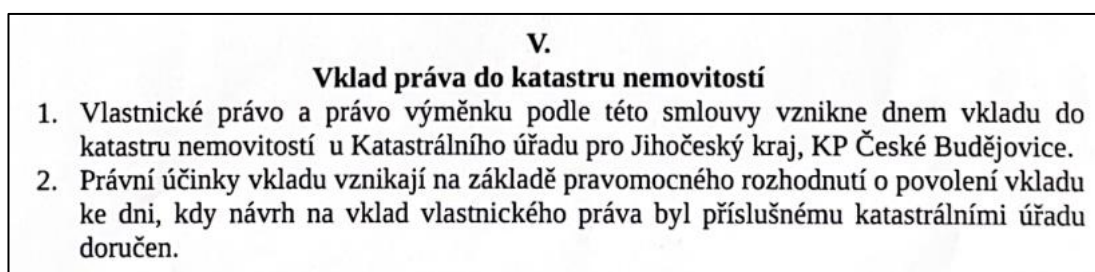
<p>IV.</p> <p>Stav darovaných nemovitých věcí</p> <ol style="list-style-type: none">1. Dárce prohlašuje, že na předmětu daru nevážnou žádná zástavní práva, žádná věcná břemena, žádné dluhy, služebnosti ani žádné jiné právní povinnosti či závady.2. Obdarovaný prohlašuje, že je mu právní, stavebně technický a faktický stav předmětu daru dobře znám a v tomto stavu jej do svého vlastnictví přijímá.
--

Obrázek 5.5: Stav předmětu smlouvy

Toto prohlášení by se dalo shrnout do jednoho ustanovení s prohlášením smluvních stran, které je uvedeno v článku II. této smlouvy. Zároveň by stav předmětných nemovitých věcí mohl být rozebrán více do hloubky, jaký je jeho technický stav, vybavenost, příslušenství atd. ke dni uzavření této smlouvy. Tento stav by bylo vhodné zdokumentovat pomocí fotografií pořízených dne předání předmětu smlouvy, které by byly přílohou nebo dodatkem k této smlouvě. Předcházelo by se poté nepříjemnostem s tím spojených.

5.1.6 Vklad práv do katastru nemovitostí

Ve smlouvě by dále mělo být ujednáno, kdy práva, která jsou předmětem smlouvy, přechází na kterou ze smluvních stran.

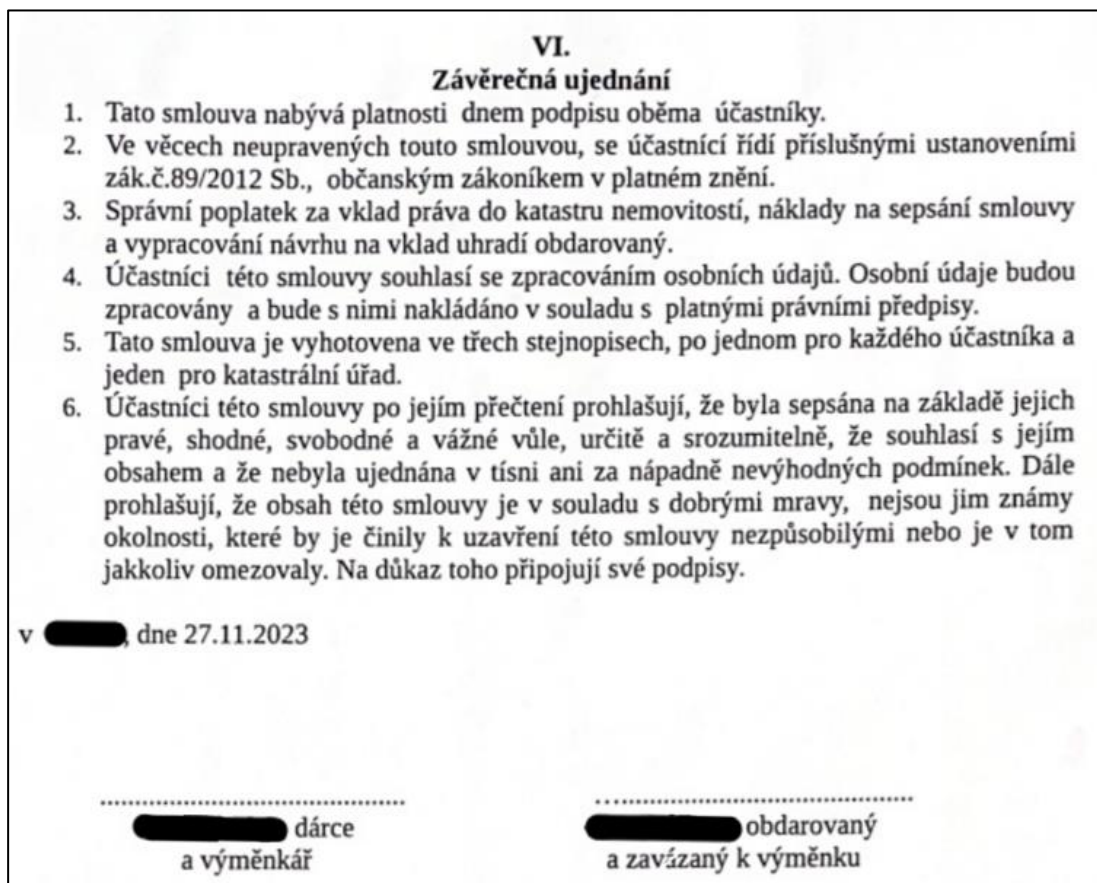


Obrázek 5.6: Vklad práv do katastru nemovitostí

V popisované smlouvě je uvedeno pouze to, co říká zákon č. 89/2012 Sb., a to kdy vzniká vlastnické právo k věci, která je předmětem smlouvy, a kdy toto právo nabývá právních účinků. Popisuje se zde pouze převod vlastnického práva, nikoliv právo závazkové vůči obdarovanému. U výměnku záleží, jestli je toto právo zapisované jako právo obligační – tedy závazkové, nebo jako služebnost – tedy věcné břemeno. Obligační právo totiž nepodléhá zápisu do KN, zatímco věcné břemeno tomuto zápisu podléhá. Proto by bylo zapotřebí rozvést i jakým způsobem bude zajištěn výměnek, nejen vlastnické právo.

5.1.7 Závěrečná ujednání

Těž často nazývaná jako "Závěrečná ustanovení", tvoří závěr celé smlouvy. Jsou zde obsaženy oficiální ustanovení ohledně data platnosti smlouvy, která ze stran je povinna uhradit správní poplatek za podání návrhu na vklad práv do KN, kdo hradí náklady na sepsání smlouvy, v kolika stejnopisech je vyhotovena tato smlouva a pro koho jsou tyto stejnopisy určeny, a na závěr by vždy měla zaznít věta ohledně toho, že smlouva nebyla sepsána v tísni nebo pod nátlakem.



Obrázek 5.7: Závěrečná ujednání

Datum, podle něhož smlouva nabývá platnosti, jak je uvedeno v 1. odstavci tohoto článku, se uvádí těsně nad podpisy smluvních stran.

Další odstavec opět zmiňuje, podle které zákonné úpravy se tato smlouva řídí, v tomto případě jde o zákon č. 89/2012 Sb. Toto je důležité, pokud není ve smlouvě něco ujednáno jinak, řídí se to právě podle tohoto předpisu, který musí být v den podepsání smlouvy platný.

Třetí odstavec je poté věnován úhradě správního poplatku za vklad do KN. Výše tohoto poplatku je stanovena aktuálním ceníkem ČÚZK, která aktuálně činí 2 000 Kč. Kdo ze smluvních stran tento poplatek uhradí je na dohodě těchto stran. Proto pokud se mezi sebou dohodnou, je vhodné tuto skutečnost promítnout přímo do znění smlouvy, jako je tomu u popisované smlouvy. V tomto případě poplatek hradí obdarovaný, včetně nákladů na sepsání této smlouvy a nákladů vzniklých z vypracování návrhu na vklad do KN. Tyto náklady vznikají, pokud si smlouvu smluvní strany nechávají dělat u notáře, advokáta, realitního makléře, nebo jiné osoby způsobilé k vyhotovení smlouvy. Nebo pokud si smluvní strany zaplatili právníka na konzultaci k této smlouvě nebo k vyplnění návrhu na vklad s tím související.

Odstavec 4. je poté věnován ochraně osobních údajů a souhlasem s jejich zpracováním podle platných právních předpisů. Tento souhlas by ve smlouvě měl také zaznít, protože pod osobními údaji smluvní strany bude evidovaná nemovitost v KN, přičemž je to veřejný seznam, do kterého má právo každý nahlížet. Bez tohoto souhlasu by mohl být problém s vkladovým řízením.

Smlouva se vždy vyhotovuje minimálně ve 3 stejnopisech, jako je tomu i u rozebírané smlouvy, jež popisuje odstavec 5., a to z důvodu, že po jednom vyhotovení dostane každá ze smluvních stran, a třetí vyhotovení je poté vkladovou listinou pro zápis práv do KN. Počet vyhotovení poté záleží na tom, kolik je osob jako smluvních stran. Pokud se řeší například podílové spoluvlastnictví, každé jedno vyhotovení poté náleží každému jednomu spoluvlastníkovi. Ještě může nastat situace, kdy tento převod zprostředkovává například realitní makléř, tomu samozřejmě jedno vyhotovení také náleží.

Odstavec 6. pouze zdůrazňuje prohlášení smluvních stran, že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, shodné, svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že souhlasí s jejím obsahem a že nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Poté je zde uvedeno ještě prohlášení, že obsah této smlouvy je v souladu s dobrými mravy, že nejsou známy okolnosti, které by uzavření smlouvy nijak limitovaly. Poslední věta ukončuje celé znění smlouvy, a touto větou je: „Na důkaz připojují své podpisy“. Tato věta zároveň zamezí případnému doplňování smlouvy po podpisu nebo jiné neoprávněné jednání.

Níže se vždy uvádí datum a místo, kde k podpisu smlouvy došlo, a následují podpisy smluvních stran, kdy musí pod podpisem být smluvní strany označeny a identifikovány jménem.

5.1.8 Celkové hodnocení smlouvy

Pokud pomíne drobné chyby v interpunkci a jiné stylistické chyby, tato smlouva neobsahuje žádné podstatné závady, které by znemožňovaly uzavření smlouvy či použití smlouvy jako vkladové listiny pro zápis změny vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tato smlouva není nijak složitě formulována, zároveň vše srozumitelně a dostatečně popisuje. Všechny podstatné náležitosti splňuje, čímž lze smlouvu použít jako smlouvu vzorovou.

Závěr

Cílem mé bakalářské práce bylo definovat a popsat jednotlivé způsoby převodu nemovitých věcí, které jsou předmětem zápisu vlastnických práv k nim do veřejného seznamu, tedy katastru nemovitostí. Tento cíl byl splněn popsáním všech způsobů převodu nemovitých věcí včetně porovnání s jinými způsoby nabývání vlastnictví k nemovitostem. Toto porovnání dle mého názoru pomůže laické veřejnosti pochopit rozdíl mezi originárními a derivativními způsoby nabývání vlastnictví.

V praktické části této práce jsem se poté věnovala rozboru konkrétní smlouvy o převodu nemovité věci s cílem poukázat na to, kde se uvádějí podstatné náležitosti darovací smlouvy a smlouvy o zřízení výměnku, jak jsou tyto náležitosti formulovány v praxi, popřípadě jak je lze uvést jinak. Zároveň jsem poukázala na určité fráze, které ve smlouvě zmíněny nebyly, přičemž by bylo vhodné je ve smlouvě uvést. Dle závěrečného hodnocení smlouvy lze konstatovat, že smlouva je v souladu s aktuálně platnými právními předpisy, tudíž že je možné smlouvu použít jako vzor pro převod dalších vlastnických práv k nemovitostem cestou darovací smlouvy a smlouvy o zřízení výměnku.

Seznam použité literatury

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., SOUČEK, P. (2019). *Katastrální zákon. Komentář*. 2. vydání. Wolters Kluwer. Praha. ISBN 978-80-7598-615-3.

BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. (2013). *Nový občanský zákoník – nejdůležitější změny*. ANAG. Olomouc. ISBN 978-80-7263-819-2.

ČÚZK, (2024). *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky*. ČÚZK. Praha. ISBN 978-80-88197-34-8.

ČÚZK, (2024). *Výroční zpráva Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za rok 2023*. ČÚZK. Praha.

FIALA, J., BRADÁČ, A. (2006). *Rádce majitele nemovitostí*. Linde. Praha. ISBN 80-7201-582-6.

GRYGAR, T., FRUMAROVÁ, K., HORÁK, O., MASARIK, M. (2021). *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Wolters Kluwer. Praha. ISBN 978-80-7598-968-0.

HANÁK, J., ŽIDEK, D., ČERNOCKÝ, R. (2022). *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Wolters Kulwer. Praha. ISBN 978-80-7676-511-5.

HLAVINKOVÁ, V. (2012). *Tržní oceňování nemovitostí*. Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, Brno. ISBN 978-80-214-4568-0.

KINDL, M. (2015). *Právo nemovitostí*. C.H.BECK. Praha. ISBN 978-80-7400-564-0.

NOVOTNÝ, P., IVIČIČOVÁ, J., NOVOTNÁ, M., ŠTÝSOVÁ, M. (2014). *Nový občanský zákoník. Principy a základní pojmy*. GRADA Publishing, a. s. Praha. ISBN 978-80-247-5163-4.

NOVOTNÝ, Z., MEJZLÍK, J. (2016). *Základy práva a praktické právní úkony*. Vyšší odborná škola, střední škola veterinární, zemědělská a zdravotnická, Třebíč. ISBN 978-80-88058-80-9.

ROZEHNAL, A. (2020). *Praktikum občanského práva hmotného*. Aleš Čeněk, s. r. o. Plzeň. ISBN 978-80-7380-805-1.

RYŠÁVKOVÁ, V., BENÁTČANOVÁ, P., PRUDÍKOVÁ, D., KORBEL, F. (2014). *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. GRADA Publishing, a. s. Praha. ISBN 978-80-247-5157-3.

SELUCKÁ, M., BRUNCKO, S., DOBROVOLNÁ, E., HALLA, S., HRDLIČKA, M., HÜLLE, T., ROZBORA, M., VLASÁK, M. (2013). *Koupě a prodej. Nový občanský zákoník. Společná právní úprava prodeje*. C.H. Beck. Praha. ISBN 978-80-7400-471-1.

SELUCKÁ, M., LOSENICKÝ, M., MATOUŠEK, L., MLÝNKOVÁ, J. (2020). *Zákon o realitním zprostředkování. Komentář*. Leges. Praha. ISBN 978-80-7502-454-1.

SPÁČIL, J., COUFALÍK, P., DOBROVOLNÁ, E., DVOŘÁK, B., HRABÁNEK, D., KRÁLÍK, M., PETR, P., PETROV, J., PIHERA, V., PSUTKA, J., RONOVSÁ, K., VRZALOVÁ, L. (2022). *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. C.H.BECK. Praha. ISBN 978-80-7400-885-6.

SPÁČIL, J., DOBROVOLNÁ, E., HANDRLICA, J., HOLEJŠOVSKÝ, J., HORÁK, T., HRABÁNEK, D., KRÁLÍK, M., LASÁK, J., NOVOTNÝ, M., PETR, B., PIHERA, V., RICHTER, T., VRZALOVÁ, L. (2013). *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. C.H.BECK. Praha. ISBN 978-80-7400-499-5.

SPOZDILOVÁ, K. (2021). *Převod nemovitosti od začátku do konce – průvodce (nejen) pro realitní makléře*. Wolters Kluwer, Praha. ISBN 978-80-7598-728-0.

SVOBODA, J., KLIČKA, O. (2023). *Dědické právo v praxi*. 2. vydání. C.H. Beck. Praha. ISBN 978-80-7400-913-6.

SYRUČEK, V., SABOTINOV, V., BAREŠOVÁ, E., BOUDA, P., BYSTRICKÝ, P., DOBROVOLNÁ, E., DOLEŽAL, T., DVOŘÁK, M., HAVÍŘ, A., HAVLÍČEK, K., JAROŠ, V., KAFTAN, D., KAFTAN, M., KOLAŘÍKOVÁ, R., KOPŘIVA, J., KOUKAL, P., KRÁLÍK, M., KVÍZ, J., LENGHARTOVÁ, H., MÁLEK, P., ORT, P., ŠEFLOVÁ, O., PENKA, M., POKORNÝ, R., ZVOLÁNKOVÁ, S., SVIRÁK, P., SVOBODOVÁ, I., SYRUČEK, V., HVÍZDAL, R., PAVLÍČEK, P. (2018). *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck. Praha. ISBN 978-80-7400-701-9.

ŠEŠINA, M., BÍLEK, P. (2023). *Dědické právo v předpisech dlouhého století (1918-2022). Příručka pro dodatečné projednání dědictví*. Leges. Praha. ISBN 978-80-7502-603-3.

ŠEŠINA, M., MUZIKÁŘ, L. DOBIÁŠ, P. (2019). *Dědické právo. Praktická příručka*. Leges. Praha. ISBN 978-80-8502-3345-2.

ŠEVČÍK, L., KINCL, M., WELLECH, E., PŠENKO, R. (2013). *Vyznejte se v novém občanském zákoníku. Nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. Albatros Media, a. s. Praha. ISBN 978-80-265-0071-1.

ŠUSTROVÁ, D. (2023). *Katastr nemovitostí z hlediska praxe a judikatury*. C.H. Beck. Praha. ISBN 978-80-7500-934-1.

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. (2017). *Katastr nemovitostí. 2. vydání*. Wolters Kluwer. Praha. ISBN 978-80-7552-774-5.

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. (2018). *Katastrální zákon*. Wolters Kluwer. Praha. ISBN 978-80-7598-152-3.

Kvalifikační práce:

BODLÁKOVÁ, J. (2019). *Zajišťovací převod vlastnického práva*. Diplomová práce, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta.

BUDINSKÁ, Z. (2015). *Nabývání vlastnického práva k nemovitostem*. Bakalářská práce, Vysoká škola CEVRO Institut, Katedra soukromého práva.

CEMPER, A. (2016). *Vlastnické právo k nemovitostem*. Disertační práce, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta.

DĚDINA, J. (2013). *Katastr nemovitostí a způsoby označování nemovitostí v katastru nemovitostí*. Bakalářská práce, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta.

DOKOUPILOVÁ, J. (2015). *Vydržení vlastnického práva k nemovité věci*. Diplomová práce, Vysoká škola CEVRO Institut, Katedra soukromého práva.

DVOŘÁKOVÁ, P. (2022). *Převod vlastnického práva k nemovitosti a aplikační praxe*. Rigorózní práce, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta.

HNÍZDILOVÁ, L. (2017). *Nabývání vlastnictví k nemovitým věcem*. Rigorózní práce, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta.

HOCKOVÁ, J. (2020). *Zdanění převodů a přechodů vlastnického práva k nemovitým věcem*. Bakalářská práce, Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.

HOLEMÝ, L. (2020). *Smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva k nemovité věci*. Závěrečná práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta.

KOŘÁN, J. (2012). *Soukromoprávní úprava převodu a vlastnictví nemovitostí*. Diplomová práce, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta.

NACHTIGALL, M. (2021). *Zástavní právo k nemovitým věcem*. Diplomová práce, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta.

NOVÁKOVÁ, P. (2011). *Převod a přechod vlastnického práva*. Bakalářská práce, Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra práva a veřejné správy.

NOVÁKOVÁ, P. (2018). *Nabytí vlastnického práva k nemovité věci v nové soukromoprávní úpravě*. Diplomová práce, Vysoká škola CEVRO Institut, Katedra soukromého práva.

PERINGROVÁ, K. (2018). *Zástavní právo k nemovité věci*. Rigorózní práce, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta.

RYBKOVÁ, D. (2013). *Vybrané problémy vlastnického práva k nemovité věci*. Diplomová práce, Vysoká škola CEVRO Institut, Katedra soukromého práva.

ZVONKOVÁ, D. (2017). *Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovité věci*. Diplomová práce, Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta.

Právní předpisy:

229/1991 Sb. Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (Zákon o půdě)

209/1992 Sb. Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících

338/1992 Sb. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí

2/1993 Sb. Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky (Listina základních práv a svobod)

151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

26/2000 Sb. Zákon o veřejných dražbách

500/2004 Sb. Zákon správní řád

184/2006 Sb. Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (Zákon o vyvlastnění)

89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník (Občanský zákoník)

256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (Katastrální zákon)

357/2013 Sb. Vyhláška o katastru nemovitostí (Katastrální vyhláška)

283/2021 Sb. Stavební zákon (nový)

250/2023 Sb. Zákon o veřejných dražbách (nový)

Judikatura:

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 73/2004, ze dne 31.08.2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, ze dne 19.04.2022

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3635/2021, ze dne 23.02.2023

Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 372/2017, ze dne 17.05.2017

Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 24 Cdo 1608/2021, ze dne 12.1.2022

Internetové zdroje:

BusinessInfo.cz, (nedatováno). *Nabývání vlastnictví*. [online] [cit. dne 24.11.2023].
Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nabyvani-vlastnictvi-ppbi/3/#h-zp-soby-nab-v-n-vlastnick-ho-pr-va>

Cikr.cz, (2018). *Výměnek – převod nemovitosti na cizí osobu*. [online] [cit. dne 29.1.2024]. Dostupné z: <https://www.cikr.cz/vymenek-prevod-nemovitosti-cizi-osobu/>

CMÍRALOVÁ, N. (2023). *Kupní cena jako (ne)podstatná náležitost kupní smlouvy o převodu nemovitosti*. [online]. Stavba.tzb-info.cz [cit. dne 15.1.2024]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/24875-kupni-cena-jako-ne-podstatna-nalezitost-kupni-smlouvy-o-prevodu-nemovitosti#literatura01>

Cuzk.cz, (nedatováno). *Zápisy do KN*. [online] [cit. dne 23.3.2024]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

ČERNOCHOVÁ, I. (2017). *Realitní slovník – nabytí vlastnického práva*. [online] Ilonacernochova.cz [cit. dne 22.11.2023]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/realitni-slovník/nabyti-vlastnickeho-prava/>

ČERNOCHOVÁ, I. (2017). *Realitní slovník – přechod*. [online] Ilonacernochova.cz [cit. dne 19.3.2024]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/realitni-slovník/prechod/>

ČERNOCHOVÁ, I. (2017). *Realitní slovník – převod*. [online] Ilonacernochova.cz [cit. dne 16.12.2023]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/realitni-slovník/prevod/>

ČERNOCHOVÁ, I. (2017). *Realitní slovník – zástavní právo*. [online] Ilonacernochova.cz [cit. dne 27.12.2023]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/realitni-slovník/prevod/>

Fermakleri.cz, (nedatováno). *Převod nemovitosti*. [online] [cit. dne 4.1.2024]. Dostupné z: <https://fermakleri.cz/slovník-pojmu/prevod-nemovitosti>

FINANČNÍ SPRÁVA ČR, (2023). *Daň z nemovitých věcí*. [online] [cit. dne 3.1.2024]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/dotazy-a-odpovedi/nejcastejsi-dotazy-na-dani-z-nemovitych>

HOLÝ, J., ŠUSTROVÁ, D. (2019). *Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí*. [online]. Bulletin-advokacie.cz [cit. dne 25.12.2023]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/geometricky-plan-jako-neoddelitelna-soucast-listiny-a-katastr-nemovitosti>

CHMELÁŘOVÁ, B. (2018). *Mimořádné vydržení vlastnického práva: jak ho uplatnit nebo jak se mu naopak bránit*. [online] Fbadvokati.cz [cit. dne 4.3.2024]. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/2363-mimoradne-vydrzeni-vlastnickeho-prava-jak-ho-uplatnit-nebo-jak-se-mu-naopak-branit>

KITTEL, D. (2015). *Notářská úschova kupní ceny nemovitosti*. [online] nkcr.cz [cit. dne 6.1.2024]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_197-notarska-uschova-kupni-ceny-nemovitosti

KOLÁŘOVÁ, J. (2014). *Přestavek*. [online] Epravo.cz [22.2.2024]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prestavek-95154.html>

KOMÁRKOVÁ, D. (2016). *Zajišťovací převod práva*. [online] Fulsoft.cz [cit. dne 27.12.2023]. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/zajistovaci-prevod-prava-unique-idmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnhEI8yvqwhRm5cROIQbaXo/>

KOURA, D. (2022). *Vydržení z pohledu započtení vydržecí doby právního předchůdce*. [online] Advokatnidenik.cz [7.3.2024]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2022/05/14/vydrzeni-z-pohledu-zapocteni-vydrzeci-doby-pravniho-predchudce/>

KREJCAROVÁ, E. (bez roku). *Převody nemovitostí*. [online] Vasenotarka.cz [cit. dne 25.1.2024]. Dostupné z: https://www.vasenotarka.cz/prevody-nemovitosti/?fbclid=IwAR0GGAJUp480lY1ed_bPcGv4zxa2wAiuW0Y18Rmgnb_peB-mmqlvoyi9q2QU

Landdirect.ie, (nedatováno). *Tailte Éireann, Clárúchán, Luacháil, Suirbhéireacht*. [Země Irska, registr, oceňování, zeměměřictví]. [online] [cit. dne 19.3.2024] Dostupné z: <https://www.landdirect.ie/>

MATZNER, J. (2016). *Na co si dát pozor při převodu nemovitostí*. [online] Pravniprostor.cz [cit. dne 27.12.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/na-co-si-dat-pozor-pri-prevodu-nemovitosti>

Muj-pravnik.cz, (nedatováno). *Co je výměnek a jak ho lze užít*. [online] [cit. dne 29.1.2024]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/co-je-vymenek-jak-ho-lze-uzit/>

Muj-pravnik.cz, (nedatováno). *Směnná smlouva: Nemovitosti, pozemky a věci s doplatkem či bez*. [online] [cit. dne 17.2.2024]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/smenna-smlouva/>

Notářská komora ČR, (nedatováno). *Směnná smlouva*. [online] [cit. dne 17.2.2024]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/smenna-smlouva>

NOVOTNÝ, R. (2024). *Kupní smlouva na nemovitost v roce 2024*. [online] Pravnipomoconline.cz [cit. dne 13.1.2024]. Dostupné z: <https://pravnipomoconline.cz/kupni-smlouva-na-nemovitost-2024/>

PAVELKOVÁ, M. (2024). *Základní pojmy stavebního práva*. [online] Stavebníklub.cz [cit. dne 1.3.2024]. Dostupné z: <https://www.stavebniklub.cz/oncnsz/33/zakladni-pojmy-stavebniho-prava-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Eu-iRD7NspRiBIJ3rzYL7ykBXsM13NTYMBg/>

Portal.gov.cz, (2020). *Informace o koupi a prodeji nemovitých věcí*. [online] [cit. dne 4.1.2024]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/rozcestniky/informace-o-koupi-a-prodeji-nemovitych-veci-RZC-36>

Portal.gov.cz, (2020). *Podmínky nákupu a prodeje nemovitých věcí*. [online] [cit. dne 15.1.2024]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/informace/podminky-nakupu-a-prodeje-nemovitych-veci-INF-159>

Portal.gov.cz, (2022). *Darování*. [online] [cit. dne 29.1.2024]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/rozcestniky/darovani-RZC-107>

RE/MAX Alfa, (2023). *Vydržení nemovitosti*. [online] [cit. dne 22.2.2024]. Dostupné z: <https://www.remaxalfa.cz/vydrzeni-nemovitosti/>

STRADĚJ, J. (2016). *Výměnek*. [online]. Nkcr.cz [cit. dne 29.1.2024]. Dostupné z: https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_408-vymenek

SVOBODA, J. (2021). *Koupě nemovitosti dle nového občanského zákoníku*. [online] Platnasmouva.cz [cit. dne 12.1.2024]. Dostupné z: <https://www.stavebniklub.cz/oncnsz/33/zakladni-pojmy-stavebniho-prava-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EuiRD7NspRiBIJ3rzYL7ykBXsM13NTYMBg/>

ZEMAN, M. (2016). *Darovací smlouva a výměnek. Jak to funguje?* [online] Profipravník.cz [cit. dne 29.1.2024]. Dostupné z: <https://www.profipravnik.cz/p/darovaci-smlouva-a-vymenek-jak-to-funguje-1168.html>

ZIRHUT, K. (2023). *Jak správně popsat nemovitost v kupní smlouvě – pozemek a budova*. [online] Kropaceklegal.cz [cit. dne 15.1.2024]. Dostupné z: <https://www.kropaceklegal.cz/blog/jak-spravne-popsat-nemovitost-v-kupni-smlouve-pozemek-a-budova>

ZIRHUT, K.⁽²⁾ (2023). *Jak správně popsat nemovitost v kupní smlouvě – byt a nebytový prostor*. [online] Kropaceklegal.cz [cit. dne 15.1.2024]. Dostupné z: <https://www.kropaceklegal.cz/blog/jak-spravne-popsat-nemovitost-v-kupni-smlouve-byt-a-nebytovy-prostor>

Seznam obrázků

Obrázek 5.1: Hlavička smlouvy a označení smluvních stran	50
Obrázek 5.2: Předmětné nemovité věci	53
Obrázek 5.3: Prohlášení smluvních stran o převodu předmětných nemovitých věcí	53
Obrázek 5.4: Zřízení výměnku.....	55
Obrázek 5.5: Stav předmětu smlouvy	56
Obrázek 5.6: Vklad práv do katastru nemovitostí.....	57
Obrázek 5.7: Závěrečná ujednání.....	58

Seznam grafů

Graf 1.1: Podíl evidovaných pozemků podle druhu využívání (ČÚZK, vlastní zpracování).....	15
Graf 1.2: Schéma nabývání vlastnictví (Eliáš, vlastní zpracování)	19
Graf 2.1: Počet ukončených vkladových řízení do KN (ČÚZK, vlastní zpracování)	23
Graf 2.2: Podíl typů práv zapisovaných vkladem do KN (ČÚZK, vlastní zpracování)	24
Graf 2.3: Počet údajů poskytnutých z KN (ČÚZK, vlastní zpracování).....	25

Seznam použitých zkratk

ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
KN	katastr nemovitostí
LV	list vlastnictví
LZPS	Listina základních práv a svobod
ObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Příloha

JUDr. Rudolf Hrubý, advokát
nám Míru 140, 373 72 Lišov
ČAK 07804

DAROVACÍ SMLOUVA a SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VÝMĚNKU

pan [REDACTED]
na straně jedné jako dárce a výměnkář

a

pan [REDACTED]
na straně druhé jako obdarovaný a osoba zavázaná k výměnku

uzavírají níže uvedeného dne dle ust. § 2055 a násl. a ust. § 2707 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění darovací smlouvu a smlouvu o zřízení výměnku tohoto obsahu :

I.

Předmětné nemovité věci

Dárce je dle svého prohlášení a dle údajů z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc.KN č.st. [REDACTED] zast.plocha a nádvoří o výměře 99m², jehož součástí je stavba čp. [REDACTED] rodinný dům, postavený v části obce [REDACTED] na parc.KN č.st. [REDACTED] a nemovité věci- pozemku parc.KN č. [REDACTED] zahrada o výměře 536m², vše v k.ú. a obci [REDACTED], zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice na LV č. [REDACTED]

II.

Převod předmětných nemovitých věcí

1. Dárce daruje obdarovanému – svému synovi do jeho výlučného vlastnictví shora v čl.I. této smlouvy popsané nemovité věci se všemi součástmi, příslušenstvím, právy i povinnostmi.
2. Obdarovaný shora v čl.I. této smlouvy popsané nemovité věci do svého výlučného vlastnictví přijímá a nabývá.

III.

Zřízení výměnku

1. V souvislosti s touto darovací smlouvou si výměnkář vyměňuje pro účely svého zaopatření na dobu svého života jako výměnek požitky, úkony a práva uvedená níže.
2. V rámci výměnku má výměnkář právo bezúplatně výlučně užívat celé přízemí domu čp. [REDACTED] popsaného shora v čl.I. této smlouvy, které je přístupné samostatným vchodem a dále přístavek s dílnou.
3. Současně má výměnkář právo užívat parc.KN č. [REDACTED] zahrada a nejméně 1/2 plochy kotelny a nejméně 1/3 plochy půdy pro uskladnění svých věcí.

-
4. Výměnkář si dále vymíňuje, že zavázaný k výměnku zajistí a bude ze svých prostředků hradit veškeré náklady na údržbu a opravy darovaných nemovitostí, a to i v částech, které bude i nadále užívat výměnkář sám či spolu s ním.
 5. Zavázaný k výměnku zajistí po dobu života výměnkáře vytápění celého domu, dodávku elektřiny a vody, odvod splaškové vody, a to včetně části stavby v níž je výměnkáři vyhrazeno bydlení. Zavázaný k výměnku bude hradit veškeré náklady na dodávku těchto médií.
 6. Současně si výměnkář vymíňuje, že zavázaný k výměnku zajistí vyprání jeho prádla nejméně 1x týdně, teplé jídlo nejméně 1x denně a dle potřeby též pomůže výměnkáři s úklidem a zajištěním běžných nákupů, dále pak zajistí i další pomocné úkony v rozsahu dle ust. § 2709 obč. zák. Všechny tyto požitky a úkony zajistí zavázaný k výměnku bezúplatně.
 7. Zavázaný k výměnku přispěje pomocnými úkony výměnkáři, který to nezbytně potřebuje v nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi. Této povinnosti se zprostí, zprostředkuje-li umístění výměnkáře ve zdravotnickém nebo podobném zařízení. Nezavazuje-li osobu zavázanou z výměnku k placení nákladů pobytu v zařízení zvláštní právní důvod, nese je výměnkář ze svého.
 8. Změní-li se poměry tou měrou, že na osobě zavázané k výměnku nelze spravedlivě požadovat, aby setrvala při naturálním plnění, a nedohodnou-li se strany, může soud na návrh osoby zavázané k výměnku rozhodnout, že se naturální výměnek zcela nebo zčásti nahradí peněžitým důchodem; soud také může, a to i bez návrhu, uložit osobě zavázané k výměnku, aby složila ve prospěch výměnkáře u provozovatele vhodného zaopatřovacího zařízení zaopatřovací jistinu ve stanovené výši.
 9. Při zkáze stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, opatří osoba zavázaná z výměnku výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení.
 10. Právo na výměnek nepřechází na výměnkářovy dědice.
 11. Výměnkář zřízení výměnku ve shora uvedeném rozsahu přijímá.
 12. Zavázaný k výměnku se zřízením výměnku ve shora uvedeném rozsahu souhlasí a zavazuje se po dobu života výměnkáře zajistit nerušený výkon užívacích práv i sjednané požitky.

IV.

Stav darovaných nemovitých věcí

1. Dárce prohlašuje, že na předmětu daru neváznou žádná zástavní práva, žádná věcná břemena, žádné dluhy, služebnosti ani žádné jiné právní povinnosti či závady.
2. Obdarovaný prohlašuje, že je mu právní, stavebně technický a faktický stav předmětu daru dobře znám a v tomto stavu jej do svého vlastnictví přijímá.

V.

Vklad práva do katastru nemovitostí

1. Vlastnické právo a právo výměnku podle této smlouvy vznikne dnem vkladu do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice.
 2. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy návrh na vklad vlastnického práva byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen.
-

VI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky.
2. Ve věcech neupravených touto smlouvou, se účastníci řídí příslušnými ustanoveními zák.č.89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.
3. Správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí, náklady na sepsání smlouvy a vypracování návrhu na vklad uhradí obdarovaný.
4. Účastníci této smlouvy souhlasí se zpracováním osobních údajů. Osobní údaje budou zpracovány a bude s nimi nakládáno v souladu s platnými právními předpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, po jednom pro každého účastníka a jeden pro katastrální úřad.
6. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že byla sepsána na základě jejich pravé, shodné, svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že souhlasí s jejím obsahem a že nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že obsah této smlouvy je v souladu s dobrými mravy, nejsou jim známy okolnosti, které by je činily k uzavření této smlouvy nezpůsobilými nebo je v tom jakkoliv omezovaly. Na důkaz toho připojují své podpisy.

v [redacted], dne 27.11.2023

.....
[redacted] dárce
a výměnkář

.....
[redacted] obdarovaný
a zavázaný k výměnku