

**Univerzita Hradec Králové**  
**Fakulta informatiky a managementu**  
**Katedra managementu**

**Převody nemovitých věcí**

Bakalářská práce

Autor: Barbora Knotková

Studijní obor: Finanční management

Vedoucí práce: JUDr. Ondřej Moravec, Ph.D.

Hradec Králové

duben 2023

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Hradci Králové dne 26. dubna 2023

Barbora Knotková

Poděkování:

Děkuji vedoucímu bakalářské práce JUDr. Ondřeji Moravci, Ph.D. za metodické vedení práce.

## **Anotace**

Práce obsahuje analýzu relevantní aplikovatelné právní úpravy, která je posléze aplikována na modelový případ. Práce popisuje proces převodu vlastnického práva k nemovitým věcem od uzavření převodní smlouvy po vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V praktické části jsou také identifikována rizika, která by smluvní strany měly v transakční dokumentaci uvážit.

## **Annotation**

### **Title: Real estate transfers**

The thesis contains an analysis of relevant applicable legal regulations, which are subsequently applied to a model case. The thesis describes the process of transferring ownership rights to real estate from the conclusion of the transfer agreement to the registration of ownership rights in the land registry. The practical part also identifies risks that contracting parties should consider in transactional documentation.



# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Metodologie .....</b>	<b>3</b>
<b>I.</b>	<b>TEORETICKÁ ČÁST .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Právní úprava převodu nemovitostí v ČR.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1.</b>	<b>Prvky právních vztahů .....</b>	<b>8</b>
a)	subjekt .....	8
b)	předmět .....	8
c)	obsah.....	9
<b>3.2</b>	<b>Věc v právním smyslu .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Pozemek .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Stavba.....</b>	<b>11</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Jednotka .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>Vlastnické právo a vlastnictví .....</b>	<b>12</b>
<b>3.4</b>	<b>Věcná práva k věcem cizím .....</b>	<b>14</b>
a)	věcné břemeno .....	14
b)	zástavní právo .....	15
c)	právo stavby .....	15
d)	předkupní právo .....	15
<b>4</b>	<b>Postupy při převodu nemovitosti .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Druhy smluv v souvislosti s převodem nemovitostí.....</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Kupní smlouva .....</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Směnná smlouva .....</b>	<b>18</b>
<b>5.3</b>	<b>Darovací smlouva .....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Nemovitosti jako investice .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Daňové důsledky v souvislosti s převodem nemovitostí..</b>	<b>22</b>
<b>7.1</b>	<b>Daňové důsledky pro fyzické osoby .....</b>	<b>22</b>
a)	Prodej za účelem zajištění bytové potřeby.....	23
b)	Nemovitost je obývána vlastníkem více než 2 roky .....	23
c)	Délka vlastnictví nemovitosti alespoň 10 let .....	23
<b>7.2</b>	<b>Daňové důsledky pro právnické osoby .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Katastr nemovitostí.....</b>	<b>26</b>
<b>II.</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Modelový příklad koupě nemovitosti.....</b>	<b>30</b>

<b>10</b>	<b><i>Zhodnocení postupů při převodu nemovitostí.....</i></b>	<b>32</b>
10.1	Seznámení s nemovitostí a s listem vlastnictví .....	32
10.2	Sestavení převodní smlouvy .....	32
10.3	Zajištění financování a způsob úhrady .....	34
a)	Notářská úschova .....	34
b)	Advokátní úschova .....	35
c)	Bankovní úschova .....	35
10.4	Podpis převodní smlouvy .....	36
10.5	Zapsání změny vlastnického práva do katastru nemovitostí 36	
10.6	Převzetí nemovitosti .....	36
10.7	Převod energií a jiných služeb .....	37
<b>11</b>	<b><i>Kupní smlouva a její rizika .....</i></b>	<b>37</b>
11.1	Právní vady.....	37
11.1.1	Věcná práva k věcem cizím.....	39
11.1.2	Vlastnictví .....	40
11.2	Faktické vady.....	43
11.2.1	Zjevné vady.....	44
11.2.2	Skryté vady .....	45
<b>12</b>	<b><i>Závěr.....</i></b>	<b>46</b>
<b>13</b>	<b><i>Seznam použité literatury .....</i></b>	<b>48</b>
13.1	Internetové zdroje.....	49
13.2	Právní předpisy.....	52
13.3	Judikatura .....	52
<b>14</b>	<b><i>Přílohy.....</i></b>	<b>53</b>
14.1	Kupní smlouva .....	53

# 1 Úvod

V dnešní době se stále více lidí rozhoduje investovat své peníze do nemovitostí. Koupě nemovitostí, ač je stále stává větším trendem, představuje významnou a mnohdy jedinou takto velkou finanční transakci, kterou člověk v životě absolvuje, a proto je důležité vědět, jaké jsou postupy při převodu nemovitostí a jakým způsobem je možné minimalizovat případná rizika spojená s touto transakcí. Přestože se mnoho lidí snaží v rámci těchto transakcí jednat poctivě a dodržovat všechny platné zákony, stále existuje riziko podvodů a nekalých praktik. Zároveň pracuji jako realitní asistentka a je mi toto téma blízké. S převodem nemovitostí se setkávám v podstatě na denní bázi, a proto jsem se rozhodla téma „Převod nemovitostí“ zvolit pro svoji bakalářskou práci.

V této práci se podrobně zabývám problematikou převodu nemovitostí na území České republiky. V úvodu práce se nejprve zaměřím na právní úpravu převodu nemovitostí v České republice a na postupy, které je nutně dodržovat při takovém převodu. V dalším bodě se budu věnovat různým druhům smluv v souvislosti s převodem nemovitostí a následně popíši jednotlivé fáze převodu nemovitosti, včetně toho, co obnáší zápis do příslušného katastru nemovitostí.

V další části teoretické části práce se zaměřím na nemovitosti jako investice. Toto téma následně vysvětlím blíže v praktické části práce na konkrétním případu koupě a následném převodu nemovitosti. V úplném závěru práce pak budou vypsána konkrétní rizika, která jsou s převody nemovitostí spjata a budou navržena opatření, jak se jim případně vyhnout.

V závěrečné fázi práce se zaměřím na daňové důsledky převodu nemovitostí na fyzickou a právnickou osobu.

Cílem práce je tedy poskytnout ucelený pohled na problematiku převodu nemovitostí v České republice a pomoci lépe porozumět postupům a zákonným požadavkům, které s tímto procesem souvisejí.

## 2 Metodologie

Cílem této práce je přiblížit problematiku převodu nemovitostí v České republice a zhodnotit postupy, přínosy a rizika spojená s touto činností a transakcí.

Důvodem výběru tohoto tématu je vysoká relevance této problematiky pro mnoho lidí, kteří se s ní mohou setkat v rámci svého osobního nebo podnikatelského života. Cílem je proto poskytnout ucelený pohled na problematiku převodu nemovitostí a přispět tak k lepšímu porozumění.

Je potřeba si ujasnit, že úspěšný převod nemovitosti zahrnuje nejen znalost zákonných předpisů a smluvních podmínek, ale také vhodný postup, který minimalizuje rizika a maximalizuje přínosy pro všechny zúčastněné strany.

Tato práce zahrnuje analýzu konkrétního případu převodu nemovitosti, osvětlení zákonných předpisů a smluvních podmínek, zhodnocení přínosů a rizik při převodu nemovitosti a identifikaci konkrétních možných rizik navazujících na celý tento proces.

Osnova této práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části budou popsány základní pojmy a legislativa, jež se týká převodu nemovitostí v České republice. Dále budou popsány postupy a daňové důsledky související s převodem nemovitostí. Praktická část se opírá o teoretickou část, a bude zde provedena analýza konkrétního případu koupě, tedy převodu nemovitosti, včetně důsledků a rizik s tím spojených.

Co se harmonogramu práce týče, tak nejprve bude čas věnován shromáždění relevantních informací a literatury, ze které bude čerpáno. Následně proběhne seznámení s převodní smlouvou, analýza konkrétního případu a případná konzultace s kvalifikovaným realitním makléřem či vedoucím práce. A ve finále bude práce psána a upravována tak, aby byla co nejvíce přehledná a srozumitelná.

Základní literaturou použitou pro tuto práci vzhledem k tématu bude legislativa týkající se převodu nemovitostí v České republice, zejména pak Občanský zákoník, zákon o katastru nemovitostí, a další související právní předpisy. Pro interpretaci právních norem této práce využívám standardní metody, které vycházejí z právní teorie Boguszaka a Knappa. Tyto metody zahrnují především jazykový, logický a systematický výklad.<sup>1</sup> Tyto metody se používají se v právní praxi i v teorii jako standardní nástroje výkladu právních norem.

---

<sup>1</sup> BOGUSZAK, Jiří a Jiří ČAPEK. *Teorie práva*. Praha: Codex, 1997. s. 133 – 137. ISBN 80-85963-38-8.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

### 3 Právní úprava převodu nemovitostí v ČR

Právní úpravou stát stanovuje pravidla a normy pro fungování, chování a jednání lidí ve společnosti. Neboť je nezbytné, aby společnost byla regulována a dodržovala právní normy, aby existoval řád, a tento řád udržoval stabilitu společnosti a její rovnováhu.<sup>2</sup> S tím, že dle Gerlocha je právní norma „*obecně závazné pravidlo chování, uznané a vynucované státem (resp. společenstvím států)*. Má preskriptivní charakter, tj. stanoví žádoucí chování (to, co má být) prostřednictvím dovolení, zákazů a příkazů druhově určeným adresátům daného pravidla, právními subjekty. Z hlediska adresátů pro ně vyplývají subjektivní práva a právní povinnosti.“<sup>3</sup> Právní norma je například zákon nebo další právní předpisy.

Právní úprava tedy dle výše uvedeného zajišťuje řád a ochranu jednotlivců společnosti. Právních předpisů týkající se problematiky převodu nemovitostí je několik. Nejprve si tedy ujasníme, jaké základní konkrétní právní předpisy převod nemovitostí upravují.

V první řadě je převod nemovitostí občanskoprávním vztahem, neboť se jedná o vztah mezi dvěma nebo více fyzickými či právnickými osobami, spadá tak do oblasti soukromého práva, blíže do sektoru občanského práva, a je tudíž v České republice upravován zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Občanský zákoník totiž vymezuje soukromé právo následovně: „*Ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souhrnu soukromé právo.*“<sup>4</sup>

Hned ve druhém paragrafu občanského zákona je uvedeno, že: „*Každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv*

---

<sup>2</sup> KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Vyd. 1., 3. dot. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. s. 39. ISBN 80-7179-028-1.

<sup>3</sup> GERLOCH, Aleš. Právní norma. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právnický slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

<sup>4</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1



*a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit.*<sup>5</sup> Převody nemovitostí se dle tohoto paragrafu musí řídit také Listinou základních práv a svobod.

V České republice dříve existoval také zákon č. 72/ 1992 Sb., zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), který upravoval vlastnictví bytů a nebytových prostor v bytových domech a vztahy mezi vlastníky bytů a společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). Zákon byl však zrušen a nahrazen novým občanským zákoníkem, který vstoupil v platnost 1. ledna 2014.

U převodu nemovitostí se jedná konkrétně o smluvní vztah, jenž vzniká na základě smlouvy o převodu vlastnického práva k dané nemovitosti. Takovou smlouvou může být například smlouva kupní, směnná nebo darovací. Převody nemovitostí patří mezi časté smluvní transakce, které jsou v rámci občanskoprávních vztahů uzavírány. Převod nemovitostí vyžaduje také úřední zápis do katastru nemovitostí a je tím pádem upravován i Zákonem o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. (dále jen „katastrální zákon“).

Z prodeje nemovitosti vzniká prodávajícímu či převodci příjem z prodeje majetkových práv, a i na tento případ se vztahuje daň z příjmu, která je blíže upravena v zákoně č. 586/1992 Sb., Zákon České národní rady o daních z příjmů (dále jen „zákon o daních z příjmů“).

Další zákon, kterého se proces dotýká je také Zákon o ochraně spotřebitele č. 634/1992 Sb. (dále jen „zákon o ochraně spotřebitele“). Dotýká se ho z toho důvodu, že v mnoha případech dochází k převodu nemovitosti pomocí realitní kanceláře či makléře. Tyto subjekty nabízí své služby spotřebitelům a dle zákona o ochraně

---

<sup>5</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2

spotřebitele se rozumí, že: „Spotřebitelem je fyzická osoba, která nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání.“<sup>6</sup>

Dále pravidla pro územní plánování a výstavbu nemovitostí stanovuje Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „zákon o územním plánování a stavebním řádu“).

### 3.1. Prvky právních vztahů

Převod nemovitostí je právním vztahem, a to konkrétně občanskoprávním, neboť je založen na občanském právu, jak jsme si výše stanovili. Dle teorie práva má právní vztah tyto prvky: <sup>7</sup>

#### a) subjekt

Subjektem nejen občanskoprávních vztahů, ale práva obecně může být fyzická osoba nebo právnická osoba. Subjektem jsou všechny osoby, které jsou způsobilé k právům a povinnostem – tedy mají právní subjektivitu či osobnost. Způsobilost k právnímu jednání chápeme jako způsobilost vlastním konáním nabývat práva a povinnosti. <sup>8</sup>

#### b) předmět

Předmětem je lidské chování aktivní i pasivní. Jedná se o práva a povinnosti jednotlivých stran, nárok na něco nebo věc. <sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, § 2

<sup>7</sup> V tomto oddíle vycházím z KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Vyd. 1., 3. dot. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-028-1

<sup>8</sup> „Tamtéž.“

<sup>9</sup> „Tamtéž.“

## c) obsah

Za obsah občanskoprávních vztahů považujeme subjektivní práva a povinnosti. Přičemž subjektivním právem se rozumí zákonem daná míra možného chování oprávněného subjektu. Subjektivní povinnost je na druhé straně chápána jako právem stanovená míra nutného chování povinného.<sup>10</sup>

### 3.2 Věc v právním smyslu

Na začátek si také vysvětlíme, co je to věc v právním smyslu. Přiblížíme si, jak věci rozdělujeme, ale především se budeme soustředit na typy nemovitých věcí, které lze převádět mezi fyzickými i právními osobami.

Občanský zákoník definuje věc jako: „*Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“<sup>11</sup> Tato definice však není dostačující a musí být doplněna. Lidské tělo a jeho části, jak živé, tak mrtvé nejsou v právním smyslu považovány za věci, to platí také pro umělé části lidského těla, jako jsou například plomby, implantáty nebo protézy. Výjimkou jsou pouze oddělené části, které lze odejmout bezbolestně a přirozeně se obnoví. Kromě toho existují i další předměty, které nejsou věcí, jako například živá zvířata, ovladatelné přírodní síly, předměty vyloučené z právního obchodu nebo věc, která není součástí věci jiné.<sup>12</sup>

Podle občanského zákoníku věcí může být pouze objekt ovladatelný, který má majetkovou hodnotu a mohou k němu tak vznikat majetková práva. Občanský zákoník rozděluje věci na hmotné a nehmotné, movité a nemovité, zastupitelné a nezastupitelné, zužitelné a nezužitelné, hromadné a ovladatelné přírodní síly.<sup>13</sup>

V práci se soustředíme pouze na věci nemovité a přesná definice dle občanského zákoníku zní tak, že: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité*

---

<sup>10</sup> HURDÍK, Jan. Obsah občanskoprávních vztahů. In: HENDRYCH, Dušan a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

<sup>11</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 489

<sup>12</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe., s. 35. ISBN 978-80-7400-564-0

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, Hlava IV, Věci a jejich rozdělení (§ 489-544)

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. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.<sup>14</sup> Tuto definici můžeme vyjádřit tak, že výčtem určíme, které věci jsou považovány za nemovité:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty,
- jednotky,
- některé stavby, spojené se zemí pevným základem,
- inženýrské sítě,
- dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku.<sup>15</sup>

Podrobněji si definujeme pouze hlavní příklady nemovitých věcí a stejně jako občanský zákoník v první řadě uvedeme pozemek.

### 3.2.1 Pozemek

Pozemek je obecně věcí hmotnou, nezastupitelnou, nezuživatelnou a samostatnou, tudíž nemůže být součástí jiné věci. Pozemek je chápán jednotlivými právními předpisy různě. Dle občanského zákoníku je pozemek trojrozměrným předmětem, který zahrnuje prostor pod povrchem i nad povrchem.<sup>16</sup> Kdežto katastrální zákon chápe pozemek jako dvojrozměrnou plochu, která je evidována v katastru nemovitostí jako parcela.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 498

<sup>15</sup> Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení | BusinessInfo.cz. *BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. Copyright © 1997 [cit. 2023-03-12]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>

<sup>16</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 506

<sup>17</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s.117 – 122.. ISBN 978-80-7400-564-0.

### 3.2.2 Stavba

Stavební předpisy a předpisy soukromého práva chápou pojem stavby různě. Zákon o územním plánování a stavebním řádu, vymezuje stavbu jako jakékoli dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.<sup>18</sup> Pro tuto práci je ovšem důležité vymezení stavby v rámci soukromého práva, kdy se v praxi řídíme podle § 506 občanského zákoníku, který říká: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“<sup>19</sup> Vlastnictví tudíž nezahrnuje pouze pozemek, ale i stavbu umístěnou na něm. Pro stavby vzniklé do 1.1.2014 platí přechodná ustanovení.<sup>20</sup> Pokud jsou stavba a pozemek ve vlastnictví jedné osoby, stane se stavba součástí pozemku. V opačném případě, kdy má stavba a pozemek různého vlastníka, Vlastník pozemku a vlastník stavby sestávají oprávněnými subjekty předkupního práva k té druhé věci. Pokud však předkupní právo není využito, zůstává zachováno a zatěžuje věc i nadále. V případě že předkupní právo bude využito, stane se stavba součástí pozemku.<sup>21</sup>

### 3.2.3 Jednotka

Dalším velmi častým předmětem převodu nemovitostí je jednotka. Aktuálně platný občanský zákoník chápe jednotku jako byt a podíl na společných částech domu dohromady s tím, že se jde o věc nemovitou. Jedná se tedy o celek, který se skládá z více částí vzájemně propojených a neoddělitelných. Bytem, nebytovým prostorem, rozestavěným bytem nebo rozestavěným nebytovým prostorem se rozumí prostorově oddělená část domu. Za společné části domu jsou považovány ty

---

<sup>18</sup> Právní slovník, 3. vydání, 2009: J. Staša (STAŠA, Josef. Stavba. In: HENDRYCH, Dušan a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.)

<sup>19</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 506

<sup>20</sup> Změny v oblasti katastru nemovitostí od 1.1.2014 | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 2023-04-12]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-oblasti-katastru-nemovitosti-od-112014-96278.html>

<sup>21</sup> Stavba jako součást pozemku. *Úvodní stránka* [online]. Copyright © 2013 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>

části nemovité věci, které slouží k užívání vlastníků jednotlivých jednotek společně.<sup>22</sup>

### 3.3 Vlastnické právo a vlastnictví

Jako další si vysvětlíme pojem vlastnického práva a vlastnictví. Vlastnictví a vlastnické právo jsou dva různé pojmy, které jsou těsně propojeny. Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších práv v rámci občanského práva a je základem ekonomických vztahů vlastnictví.<sup>23</sup> V českém právním řádu je vlastnické právo upraveno hned několika zákony. Základní právní úpravu nalezneme v občanském zákoníku, který stanovuje podmínky, za kterých může být někomu vlastnictví přiznáno, jakým způsobem vlastnické právo může získat a jakým způsobem je možné s vlastnickým právem nakládat.

Vlastnictví tradičně znamená mít právní kontrolu nad jakoukoliv věcí, chápáno jako právní panství. Tento termín lze charakterizovat jako právní výsadu které dává vlastníkovu svobodu držet užívat a nakládat s majetkem podle vlastního uvážení v mezích stanovených zákonem, a to nezávisle na ostatních, kteří by mohli mít stejné nároky na danou věc v daném čase. V právním řádu České republiky je vlastnictví upraveno především v Listině základních práv a svobod a v občanském zákoníku.<sup>24</sup>

Jak již bylo výše zmíněno občanský zákoník upravuje způsoby získání vlastnického práva, tedy nabytí vlastnického práva, ke kterému může dojít hned několika způsoby, například kupní smlouvou, darováním, dědictvím a dalšími způsoby.

Podle občanského zákoníku existuje dle předmětu vlastnického práva více forem vlastnictví: výlučné vlastnictví a spoluvlastnictví. Výlučné vlastnictví

---

<sup>22</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, Hlava IV, Věci a jejich rozdělení (§ 489-544)

<sup>23</sup> FIALA, Josef. Vlastnické právo. In: HENDRYCH, Dušan a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

<sup>24</sup> V tomto oddíle vycházím z FIALA, Josef. Vlastnické právo. In: HENDRYCH, Dušan a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

znamená, že přímým vlastníkem nemovité věci je fyzická nebo právnická osoba která může v mezích zákona s věcí nakládat dle svého vlastního uvážení.<sup>25</sup> Takové vlastnictví je evidováno ve veřejném seznamu a je prokazatelné listem vlastnictví.

Další variantou je spoluvlastnictví, a to vzniká právě tehdy, když více osob vlastní jednu věc společně, každý spoluvlastník má právo užívat věc, podílet se na její správě a rozhodování o ní.<sup>26</sup> Podíl vlastnických práv jednotlivých spoluvlastníků může být různý. Podíly vlastnických práv se nevztahují na jednotlivé reálné části nemovitosti, ale vyjadřuje míru, jakou spoluvlastník nakládá s danou věcí.<sup>27</sup>

V občanském zákoníku je také zakotvena úprava společného jmění manželů, které vzniká automaticky v okamžiku uzavření manželství. Podle zákona je společné jmění manželů vše, co manželé získali během manželství. Do společného jmění manželů však nespadá majetek, který byl v průběhu manželství na byt způsobem daru či dědictvím, pokud však dárce či zůstavitel neprojevil jiný úmysl. Manželé ovšem mohou uzavřít dohodu, která upraví podmínky správy a dělení majetku.<sup>28</sup>

Občanský zákoník upravuje také takzvanou rodinnou domácnost, který je vysvětlen v § 747: „*Má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním.*“<sup>29</sup> Přičemž tedy jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s výše uvedeným, může se dovolat neplatnosti takového jednání.

---

<sup>25</sup> Nabývání vlastnictví | Vymezení základních pojmů | BusinessInfo.cz. *BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export*[online]. Copyright © 1997 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nabyvani-vlastnictvi-ppbi/2/#h-r-zn-formy-vlastnictv>

<sup>26</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, §1115 – 1120

<sup>27</sup> KRÁLÍK, Michal. § 1115 [Pojetí spoluvlastnictví a jeho rozsah]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 442–443, marg. č. 40.

<sup>28</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 708

<sup>29</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 747

Touto kapitolou jsem vymezila právní úpravu a základní pojmy, které se při problematice převodu nemovitostí objevují. A nyní si přiblížíme postupy při převodu nemovitostí.

### **3.4 Věcná práva k věcem cizím**

Z listu vlastnictví vyčteme, zda na nemovitosti vážnou věcná práva k věcem cizím, která patří mezi častá rizika. Jedná se o určitá oprávnění a částečné právní panství nad věcí, jež nepatří přímo vlastníkovi. Obvykle mají zajišťovací funkci, pohledávku vůči vlastníkovi konkrétní věci.

Mezi věcná práva k věcem cizím v souvislosti s nemovitostmi patří:

#### **a) věcné břemeno**

To je upraveno v § 1257 – 1308 občanského zákoníku a u nemovitostí se často objevuje v situaci, kdy je nutné právně zajistit výkon konkrétního práva či oprávnění určitého subjektu k dané nemovitosti. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco dávat či konat.<sup>30</sup>

Věcné břemeno na rozdíl od závazkových práv lpí přímo na nemovitosti jako celku, tzn. že při změně vlastníka se jejich obsah nemění. Bývají zřizována na neomezenou dobu. Vznik i zánik se zapisuje vkladem do katastru nemovitostí.<sup>31</sup>

Věcná břemena dělíme na pasivní, do kterých spadají služebnosti, které se standardně vztahují k povinnosti něco strpět, a dále na aktivní či reálná břemena. Reálná břemena se od služebností liší tím, že zavazují vlastníka, aby vůči jiné osobě něco aktivně konal.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Věcná břemena. In: SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck. Praha: Praktická knihovna (C.H. Beck), 2018, s. 287 – s. 302. ISBN 978-80-7400-701-9.

<sup>31</sup> „Tamtéž.“

<sup>32</sup> „Tamtéž.“



## **b) zástavní právo**

Jedná se o zajišťovací nástroj věcně právní povahy, který slouží k zajištění pohledávky, kdyby pohledávka, či dluh nebyl řádně a včas splněn. Vznik i zánik takového práva vzniká opět vkladem do katastru nemovitostí. Zástavní právo vázne na nemovitosti a působí proti všem jejím vlastníkům.<sup>33</sup>

## **c) právo stavby**

Předchozí právní úprava vycházela ze zásady, že stavba není součástí pozemku. Stavba totiž byla považována za hodnotnější a důležitější než samotný pozemek pod ní. Současný občanský zákoník naopak stavby učinil součástí pozemků, na kterých jsou umístěny, a to proto, že pozemek je na rozdíl od stavby věčný a z toho důvodu je důležitější právě on. Superficiální zásada znamená, že právně je stavba součástí pozemku a tvoří s ní tak jeden právní neoddělitelný celek.<sup>34</sup>

## **d) předkupní právo**

Předkupní právo spočívá v právu oprávněné osoby na přednostní nákup určitého předmětu, který chce povinná osoba prodat. Zároveň má povinná osoba povinnost tento předmět nabídnout oprávněnému. Cílem předkupního práva je zajistit oprávněnému přednostní postavení při nabytí předmětu, na který se předkupní právo vztahuje.<sup>35</sup>

# **4 Postupy při převodu nemovitosti**

Převod nemovitostí je změna vlastnického práva k nemovitosti z jednoho vlastníka na druhého a vyžaduje určité postupy a formality, které se však liší v závislosti na konkrétních okolnostech daného převodu. Převod může být úplatný či

---

<sup>33</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 3068

<sup>34</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, Oddíl 1 (§ 1240-1256)

<sup>35</sup> FIALA, Josef. Předkupní právo. In: HENDRYCH, Dušan a kol. Právní slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

bezúplatný. Nicméně základní postup, který se musí při převodu nemovitosti vždy dodržet je následující:

1. Seznámení s nemovitostí a s listem vlastnictví
2. Sestavení převodní smlouvy
3. Zajištění financování
4. Podpis převodní smlouvy
5. Zapsání změny vlastnického práva do katastru nemovitostí
6. Převzetí nemovitosti
7. Převod energií a jiných služeb

Jednotlivé postupy blíže popíši v praktické části práce.

## **5 Druhy smluv v souvislosti s převodem nemovitostí**

Častý typ převodu nemovitostí je úplatný převod. To je situace, kdy se vlastnické právo k nemovitosti převádí z jednoho vlastníka na druhého za úplatu, čímž se rozumí peníze nebo směna za jiný majetek. Takovýto typ převodu nemovitosti musí mít vždy písemnou formu.

### **5.1 Kupní smlouva**

V rámci občanského zákoníku je zařazena ve čtvrté části mezi relativními majetkovými právy, je tudíž smlouvou typovou, to znamená výslovně upravenou v občanském zákoníku.<sup>36</sup> Koupě nemovité věci je blíže upravena v §2128 - §2131 občanského zákoníku. Při respektování dobrých mravů se připouští i odlišná ujednání smluvních stran. Stranami kupní smlouvy jsou prodávající a kupující. Na základě kupní smlouvy má prodávající povinnost převést úplatně své vlastnické

---

<sup>36</sup> Kupní smlouva. In: SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck. Praha: Praktická knihovna (C.H. Beck), 2018, s. 121. ISBN 978-80-7400-701-9.

právo na stranu kupující. Kupní smlouva k nemovitým věcem musí mít vždy písemnou formu, v opačném případě by bylo ujednání neplatné.<sup>37</sup>

Mezi podstatné náležitosti kupní smlouvy se řadí vymezení tedy identifikace smluvních stran a jejich povinnosti, prohlášení smluvních stran, tedy projev vůle prodávající strany převést své vlastnické právo za úplatu, projev vážného zájmu kupujícího nabýt nemovitost a určení okamžiku převzetí nemovitosti, vymezení předmětu převodu, určení ceny předmětu převodu a úředně ověřené podpisy kupní smlouvy.<sup>38</sup> Mezi ostatní, tedy nepodstatné náležitosti kupní smlouvy patří vymezení okamžiku úhrady a podmínky výplaty v případě úhrady skrz úschovu nebo jistotní účet, specifikace vad váznoucích na nemovitosti, smluvní pokuty, určení okamžiku převzetí nemovitosti a podmínky zániku smlouvy. Další vhodné, avšak nepodstatné ustanovení kupní smlouvy je neúměrné zkrácení, které je upraveno v § 1793 občanského zákoníku, kde je uvedeno: *„Zaváží-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela.“*<sup>39</sup>

Povinnosti prodávající i kupující strany lze rozdělit do dvou skupin, a to na povinnosti zákonné a smluvní, které jsou stanovené smluvním ujednáním stran v rámci uzavřené kupní smlouvy.

Pro bezpečnější formu koupě nemovitosti je důležité uzavřít kupní smlouvu, ale také využít úhradu finančních prostředků prostřednictvím advokátní či notářské úschovy. Tato forma úschovy peněz chrání jak kupujícího, tak prodávajícího.

---

<sup>37</sup> „Tamtéž.“

<sup>38</sup> Kupní smlouva. In: SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck. Praha: Praktická knihovna (C.H. Beck), 2018, s. 124. ISBN 978-80-7400-701-9.

<sup>39</sup> PETROV, Jan. § 1793 [Neúměrné zkrácení]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 314.

Kupující nepřevádí peníze ihned na účet prodávajícího, ale na účet advokátní kanceláře, či notáře, kde jsou uloženy až do té doby, než jim je předložen příslušný originál listu vlastnicí, v němž bude v části A jako vlastník nemovitosti uveden kupující, část C a D listu vlastnictví bude bez zápisu, vztahující se k prodávajícímu. To znamená, že na listu vlastnictví nebude zapsáno například zástavní právo prodávajícího. Po splnění podmínek stanovených kupní smlouvou advokátní kancelář či notář vyplatí finanční prostředky z úschovy prodávajícímu.

## 5.2 Směnná smlouva

Jako další typ smlouvy v úplatném převodu je směnná smlouva. Směnou smlouvu použijeme v případě, kdy nemovitost nechceme darovat, ale za něco směniti. Zákonná úprava směny je v §2184 až §2188 občanského zákoníku. Opět se jedná o typovou smlouvu. Směnná smlouva je další z převodních smluv, přičemž, dle občanského zákoníku platí, že „*Směnnou smlouvou se každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnnou za závazek druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci.*“<sup>40</sup> V minulosti se jednalo o velmi oblíbený typ převodu nemovitosti, a to z důvodu daňové úpravy. Pokud se vzájemně převáděly dvě či více nemovitostí, daň z převodu byla vyměřována pouze z jedné hodnoty, a to z té cennější, a tato daň se ještě navíc dělila rovným dílem mezi účastníky směny.<sup>41</sup>

Se směnnou smlouvou se setkáme primárně v mezinárodní praxi, kde je označována jako barterový obchod a využívá se tam, kde druhá strana nemůže nemovitost či jiné zboží hradit penězi. Účelem směny je současná majetková záměna z jedné strany na druhou.<sup>42</sup>

Jedná se částečně o úplatný obchod, přičemž úplatou je převod jiné majetkové hodnoty. V některých případech může být rozdíl v hodnotě směňovaných nemovitostí dorovnán penězi. I u této smlouvy je požadovaná písemná forma, pokud je nemovitost zapsána ve veřejném seznamu.

---

<sup>40</sup> Směnná smlouva. *Notářská komora České republiky* [online]. Praha [cit. 2023-03-18]. Dostupné z: <https://www.nocr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/smenna-smlouva>

<sup>41</sup> Směna. In: SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck. Praha: Praktická knihovna (C.H. Beck), 2018, s. 235. ISBN 978-80-7400-701-9.

<sup>42</sup> „Tamtéž.“

V případě směny nemovité věci, jež je zapsána v katastru nemovitostí je nutná písemná forma s úředně ověřenými podpisy.<sup>43</sup>

### 5.3 Darovací smlouva

Opakem úplatného převodu je převod bezúplatný a bezúplatně lze nemovitost převést na základě písemné darovací smlouvy. I v tomto případě je nutné převést vlastnické právo i ve veřejném seznamu stejně jako v případě koupě, tudíž musí mít smlouva rovněž písemnou formu.

Zákonná úprava darování je obsažena v §2055 až §2078 občanského zákoníku. Stejně jako u kupní smlouvy se jedná o smlouvu typovou. Darování se obvykle odehrává mezi živými, ale není vyloučeno ani darování pro případ smrti (*donatio mortis causa*), což je odkládací podmínka konsensuální darovací smlouvy, kdy k převodu vlastnického práva dojde až v okamžiku smrti dárce.<sup>44</sup>

Dárce darovací smlouvou převádí bezúplatně vlastnické právo k věci a obdarovaný dar přijímá. Pokud je nemovitost zapsaná ve veřejném seznamu, smlouva musí mít písemnou formu. Darování spadá do kategorie přenechání nemovitostí s možností určité protislužby, například možnosti tento nemovitý majetek dále užívat. V zákonem stanovených případech či smluvně sjednaných lze dar požadovat zpět.

Typicky jsou dva účastníci smlouvy – dárce a obdarovaný. Ve smlouvě je nutný výslovný projev dárce, že má v úmyslu věc darovat. Je užitečné uvést přímo důvod darování. Stejně tak je nutný projev obdarovaného, že souhlasí s nabídnutým darem a s podmínkami s ním spojeným.

Vzhledem k tomu, že se mezilidské vztahy velmi rychle vyvíjí, někdy bohužel k horšímu, upravuje zákon odvolání daru pro nevděk. V případě intenzivního a

---

<sup>43</sup> Směna. In: SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck. Praha: Praktická knihovna (C.H. Beck), 2018, s. 235. ISBN 978-80-7400-701-9.

<sup>44</sup> Darování pro případ smrti a jeho osud po smrti dárce. *Ad Notam* [online]. Notářská komora České republiky, 2017, 24. 08. 2017, 2017 [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39\\_600-darovani-pro-pripad-smrti-a-jeho-osud-po-smrti-darce](https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_600-darovani-pro-pripad-smrti-a-jeho-osud-po-smrti-darce)

zjevného porušení dobrých mravů v případě osob blízkých a v případě úmyslného ublížení u osob jiných, má dárce právo na navrácení daru, a pokud to není již možné, tak na zaplacení jeho obvyklé ceny.<sup>45</sup>

## 6 Nemovitosti jako investice

Kropáčková ve své knize uvádí, že obecně „*Investicí je plánované odložení momentální spotřeby do budoucna, u níž se očekává přeměna na budoucí výnosy nebo peněžní příjmy během určitého časového období*“.<sup>46</sup> Proto není koupě nového auta pouze pro osobní potřebu investicí, neboť cena auta okamžitě po jeho odjezdu z autosalonu klesá a dále ztrácí na hodnotě v důsledku opotřebení. Investování je motivováno předpokladem, že investice s určitou pravděpodobností přinese větší efekt než okamžitá spotřeba statku, přičemž statkem je v ekonomii zpravidla produkt lidské práce, kterým lze uspokojit potřeby.<sup>47</sup>

Nemovitosti jako investice jsou populární u větších i menších investorů. Do nemovitostí se vyplatí investovat i v době krize, což se potvrdilo i v době pandemie koronaviru, kdy ceny nemovitostí neklesly, ale naopak plynule rostly<sup>48</sup>. Lidé za volné finanční prostředky, případně za peníze z hypotečního úvěru, koupí byt, který dlouhodobě pronajímají, čímž si zajistí měsíční příjem. Tento druh investice může být i dobrou možností zajištění na stáří. V dlouhodobém horizontu nemovitosti navíc získávají na hodnotě, takže pokud se v budoucnu investor rozhodne, může nemovitost prodat a vydělat. Klíčem je vybrat nemovitost, která bude jako investice výhodná.

Investiční nemovitost je v porovnání s ostatními investicemi, jako jsou akcie, dluhopisy, nebo komodity (např. zlato), bezpečnější, neboť ceny nemovitostí z dlouhodobého hlediska stále rostou a přinášejí stabilní příjmy z nájmu. Se shodným

---

<sup>45</sup> V tomto oddíle vycházím z Dar. In: SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck. Praha: Praktická knihovna (C.H. Beck), 2018, s. 240 – s. 255. ISBN 978-80-7400-701-9.

<sup>46</sup> Nemovitost jako investice. In: KROPÁČKOVÁ, Simona a kol. *Bytové domy – zdroj příjmů i povinností. Správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 1

<sup>47</sup> „Tamtéž.“

<sup>48</sup> „Tamtéž.“

názorem se setkáme také v knize od Kropáčkové „Nemovitost jako investice“. Nemovitosti jsou dlouhodobě odolné vůči vnějším vlivům a představují ideální zhodnocení vložených finančních prostředků. Nicméně aby byla koupě nemovitosti pro investiční účely úspěšná, je potřeba vše důkladně propočítat, protože počty hrají důležitou roli. Před samotnou koupí nemovitosti pro investiční účely je nutné spočítat, zda se to vůbec vyplatí. Nejen na internetu nalezneme velké množství dat týkajících se výnosů z nájemného. Ten je však v každém městě jiný, záleží především na pořizovací ceně nemovitosti a aktuálním nájemném v daném městě. Výpočet pro ověření návratnosti je následující:

**(Měsíční nájem – fond oprav) x 12 (měsíců) x 100**

**Kupní cena nemovitosti + daň z příjmů**

Důležitou věcí je ujasnit si budoucí záměry s nemovitostí. Člověk hledající co nejvyšší měsíční výnos, by měl zvolit jiný byt než investor, který nemovitost kupuje jako uchovatel hodnoty nebo kvůli očekávání růstu její ceny. Účel nákupu ovlivňuje typ nemovitosti, dispozice, lokalita, stáří i stav nemovitosti.

Jedno z hlavních kritérií při vybírání bytu je lokalita. Některé lokality jsou dlouhodobě oblíbené a žádané. Lze předpokládat, že v krajském městě, kde je výborná občanská vybavenost, jako například obchody, parky, hřiště, školky či školy, jak základní, tak střední, nebo dokonce i vysoké, také dobrá dopravní dostupnost, bezpečnost a upravenost místa ovlivňuje poptávku po pronájmu.

Dalším kritériem je velikost. Nejvýhodnější nemovitosti pro investování jsou byty o velikosti 1+kk, 1+1, 2+1 nebo 2+kk. Důvod je jednoduchý – potenciálních nájemníků je nejvíce. Tyto byty uspokojí potřeby mladých párů, samostatně žijících nájemníků, manažerů, kteří dojíždějí jen za prací nebo nájemníků v důchodovém věku, kteří se chtějí přestěhovat do menšího. Jinými slovy: menší byty jsou rychleji obsazené. Zastávám názor, že je vhodnější více menších bytů nežli jeden větší. Hlavním důvodem je i diverzifikace nemovitostní investice. Pokud bude jeden z bytů neobsazen, náklady s ním vykryjí ostatní. Větší byty mohou být také zajímavé, a to pro rodiny s dětmi nebo studenty. V tomto případě lze maximalizovat zisk

pronajímáním jednotlivých pokojů. Plyne z toho vyšší časová náročnost o provoz a obsazení bytu.

### **Výhody investování do nemovitosti**

- V porovnání s akciovými trhy jde o investici s menšími výkyvy
- Nemovitost je skvělý uchovatel hodnoty
- Trvalá poptávka po pronájmech, téměř jistý zisk
- Jedná se o konzervativní investici

### **Nevýhody investování do nemovitosti**

- Likvidita je v horizontu 3 – 4 měsíce
- Vyšší vstupní investice
- Nutná pravidelná údržba a oprava
- Měsíční kontrola přijatých plateb
- Roční propočet vyúčtování záloh
- Pravidelné platby – fond oprav, daň z nemovitosti a pojištění majetku

## **7 Daňové důsledky v souvislosti s převodem nemovitostí**

V případě, že prodávající při prodeji nemovitosti dosáhne zisku, znamená to, že kupní cena nemovitosti byla vyšší nežli cena, za kterou ji původně nabyt, a za takových okolností je třeba utržené peníze řádně zdanit. U fyzické i právnické osoby podléhá prodej nemovitosti dani z příjmů dle zákona o daních z příjmů. Pravidla zdanění jsou v některých případech pro oba subjekty stejná a existují případy, kdy je vlastník od daňové povinnosti osvobozen. V další části si rozebereme daňové důsledky pro jednotlivé subjekty v samostatných bodech.

### **7.1 Daňové důsledky pro fyzické osoby**

Sazba, kterou se daní příjem z prodeje či převodu nemovitosti u fyzických osob činí 15 procent. Tato povinnost však odpadá, pokud je splněna některá



z podmínek uvedených v § 4 zákona o daních z příjmu.<sup>49</sup> Takové podmínky jsou následující:<sup>50</sup>

### **a) Prodej za účelem zajištění bytové potřeby**

Daň osoby neplatí, pokud v nemovitosti bydleli a příjmem z jejího prodeje jím uspokojí vlastní bytovou situaci. Například ke koupi nového bydlení či k rekonstrukci. Utržené peníze je nutné investovat nejpozději do 1 roku následujícího po roce, v němž jste peníze z prodeje obdrželi. Pokud je však příjem z prodeje vyšší, než kolik investujeme do nového, je od daně osvobozena pouze ta část, kterou jsme využili k vyřešení své bytové potřeby. Zbytek podléhá běžnému zdanění.<sup>51</sup>

### **b) Nemovitost je obývána vlastníkem více než 2 roky**

Pokud nemovitost osoba vlastní a měla v ní bydliště nejméně 2 roky bezprostředně před prodejem, je od daně osvobozena. Bydlištěm se rozumí místo, kde má poplatník stálý pobyt, a kde svým jménem hradí například náklady na energie a služby, a kde má rovněž korespondenční adresu. Toto bydliště se tedy může lišit od toho trvalého. Tento takzvaný časový test platí i u zděděné či darované nemovitosti a lze započítat dobu, po kterou v nemovitost zůstavitel bydlel.<sup>52</sup>

### **c) Délka vlastnictví nemovitosti alespoň 10 let**

V případě, že doba nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo spoluvlastnickému podílu na bytovém družstvu přesáhne alespoň 10 let, odpadá při prodeji povinnost platit daň.<sup>53</sup>

---

<sup>49</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 4

<sup>50</sup> Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. Copyright © 1997 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/514868-dan-prodej-nemovitosti/>

<sup>51</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 4

<sup>52</sup> Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. Copyright © 1997 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/514868-dan-prodej-nemovitosti/>

<sup>53</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 4

Toto osvobození se nevztahuje na prodej nemovitých věcí, které byly či jsou zařazeny po dobu 10 let před prodejem zařazeny do obchodního majetku.

Na případy, kdy nemovité věci byly nabyty před rokem 2021 se vztahuje doba 5 let, ale od pro nemovité věci nabyté po dni 1.1.2021 platí doba 10 let.<sup>54</sup> I v tomto případě takzvaného časového testu platí, že i u zděděné či darované nemovitosti může odpadnout povinnost platit daň a lze započítat dobu, po kterou nemovitost zůstavitel vlastnil.<sup>55</sup>

Daňová úprava nájmu a ubytování a převod nemovitosti pro fyzickou osobu se v České republice řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.<sup>56</sup>

Pokud fyzická osoba vlastní nemovitost a pronajímá ji, musí zaplatit daň z příjmu z pronájmu ve výši 15 procent. Příjem z pronájmu je tvořen nájemným a poplatky spojenými s nájmem, jako jsou například platby za služby, energie, údržbu a další náklady. Fyzická osoba může odečíst náklady na opravy a údržbu nemovitosti od nájmu, pokud jsou tyto náklady přiměřené a skutečně spojené s pronájmem nemovitosti.<sup>57</sup>

Je důležité pečlivě zvážit daňové povinnosti a výhody před tím, než se člověk rozhodne pronajmout nebo prodat svou nemovitost.

## 7.2 Daňové důsledky pro právnické osoby

Sazba, kterou se daní příjem z prodeje či převodu nemovitosti u právnických osob činí 19 procent. Daňových důsledků pro právnické osoby není tolik, jako u osob

---

<sup>54</sup> Aktuálně k dani z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2022 | Daň z příjmů fyzických osob | Dotazy a odpovědi | Daň z příjmů | Daně | Daně | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/dotazy-a-odpovedi/dan-z-prijmu-fyzickych-osob/aktualne-k-dani-z-prijmu-fyzickych-osob-za-zdanovaci-obdobi-2022>

<sup>55</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, § 4 [online]. [cit. 2023-03-12]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhez6njygyxhazrufuytgmq&groupIndex=0&rowIndex=2#>

<sup>56</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, Část první

<sup>57</sup> Pronajímatel | Fyzické osoby | Daň z příjmů | Daně | Daně | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby/pronajimatel>

fyzických. Právnícké osoby, jako poplatníci daně z příjmů, jsou vždy povinny zahrnout příjmy z prodeje nemovitých věcí mezi své zdanitelné příjmy, a to i v případě směny.<sup>58</sup>

Daňová úprava nájmu a ubytování pro právnickou osobu zahrnuje několik aspektů, které je nutné brát v úvahu.

Pokud právnická osoba vlastní nemovitost, kterou pronajímá, musí platit daň z příjmu z této činnosti, která je ve výši 19 procent. Tato daň se vypočítává jako rozdíl mezi příjmy z pronájmu a náklady spojenými s touto činností. Příjmy z pronájmu jsou všechny peněžní plnění, které právnická osoba obdrží od nájemce. Náklady zahrnují například úroky z hypotečního úvěru, poplatky za správu nemovitosti, náklady na údržbu, opravy a další náklady spojené s pronájmem.<sup>59</sup>

Pro právnickou osobu je však z daňového hlediska lepší, když byty pronajímá za účelem krátkodobého pronájmu, tedy ubytování, musí být zohledněna daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Ubytování, tedy pronájem pokojů nebo bytů k ubytování, je zahrnuto v seznamu služeb, na které se vztahuje druhá snížená sazba daně ve výši 10 procent.<sup>60</sup>

Jednou z výhod koupě nemovitosti právnickou osobou (například s.r.o.) může být větší bezpečnost, protože soukromý majetek je oddělen od majetku určeného pro podnikání.<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> Zdaňování příjmů podnikatele z prodeje nemovitých věcí. In: Vychpeň, J. *Nemovité věci v podnikání*, 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 134

<sup>59</sup> Obecné informace | Právnícké osoby | Daň z příjmů | Daně | Daně | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/pravnicke-osoby/obecne-informace>

<sup>60</sup> Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, Příloha č. 2a

<sup>61</sup> Nakoupit investiční nemovitost na sebe, nebo na firmu? | Nastejnelodi.cz. *nastejnelodi.cz | účetnictví 21. století* [online]. Copyright © 2023 Nastejnelodi.cz [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <http://nastejnelodi.cz/nakup-nemovitosti/>

	<b>FYZICKÁ OSOBA</b>	<b>PRÁVNICKÁ OSOBA</b>
<b>ZÁKLAD DANĚ</b>	Rozdíl mezi pořizovací cenou a prodejní cenou	Rozdíl mezi pořizovací cenou a prodejní cenou
<b>SAZBA DANĚ</b>	15 %	19 %
<b>ČASOVÝ TEST</b>	10 let 2 roky v případě užívání nemovitosti k bydlení	Neuplatňuje se

Zjednodušený model, Zdroj: vlastní

Srovnáme-li daňové povinnosti a případné úlevy z hlediska časového testu pro fyzické a právnické osoby, dostaneme se k závěru, že z tohoto hlediska je nákup a následný prodej nemovitosti výhodnější na fyzickou osobu. Naopak z pohledu zdanění v rámci nájmu a možnost uplatnění DPH, je výhodnější investice do nemovitosti na právnickou osobu.

## 8 Katastr nemovitostí

Z katastru nemovitostí lze zjistit, kdo je vlastníkem dané nemovitosti, či zda na ní nevázne věcné břemeno. Platí princip materiální publicity, který říká: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“<sup>62</sup> Pokud se zveřejněný údaj liší od údaje zapsaného, osoba, které se to týká, nemůže namítat proti jiné osobě, v případě, že jí byl zapsaný údaj znám. Nicméně pokud dokáže prokázat, že zveřejněný údaj neodpovídá zapsanému údaji, může proti této osobě namítnout, že zveřejněný údaj

<sup>62</sup> Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, §984

zapsanému neodpovídá.<sup>63</sup> Dokud se tedy neprokáže opak, platí správnost toho, co je zapsáno ve veřejném seznamu. Údaje vedené katastrem jsou přístupné veřejnosti a každý má právo do veřejného seznamu nahlížet. Do katastru nemovitostí lze nahlížet on-line přes webovou aplikaci „Nahlížení do katastru nemovitostí“, která nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatná.<sup>64</sup> Prostou kopii písemností v listinné podobě lze dle vyhlášky o poskytování údajů z katastru nemovitostí získat na vyžádání na katastrálním úřadě.<sup>65</sup>

Katastr nemovitostí obsahuje nejen informace o právech, která se k nemovitosti vážou, ale i informace o poloze, geometrické podobě a umístění nemovitosti. Údaje evidované v katastru nemovitostí jsou přístupné každému. Bezplatně do něj lze nahlížet již od roku 2004 přes internetovou aplikaci, která je vedena Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním. Skrze tuto aplikaci dohledáte základní informace o nemovitosti, jako jsou jméno, příjmení a bydliště vlastníka, výměra, číslo parcely, číslo listu vlastnictví či informace o zástavním právu. Pro vyhledávání stačí znát pouze název obce, katastrálního území, kde se nemovitost nachází, název ulice a číslo popisné, číslo parcely, stavby nebo bytové jednotky.<sup>66</sup>

Výpis z katastru nemovitostí, jinak znám také jako list vlastnictví. Výpis je potřeba především při prodeji nemovitosti. Tento dokument z katastru nemovitostí nelze získat bezplatně. Je možné ho získat za poplatek při návštěvě katastrálního úřadu, na kontaktních místech veřejné správy Czech POINTu, poště, obecním či krajském úřadě nebo také u notáře.

Vklad, záznam a poznámka – to jsou tři druhy zápisů, které lze vložit na katastr nemovitostí. Rozlišují se podle toho, co má být do katastru zapsáno. Vkladem se zapisuje vznik, změna nebo zánik vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního práva, zákazy převodu nemovitosti či nájem. Poznámkou se zapisují probíhající soudní a jiná řízení, která souvisejí s danou nemovitostí.

---

<sup>63</sup> „Tamtéž.“

<sup>64</sup> Dostupné na <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz>

<sup>65</sup> Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

<sup>66</sup> dTest: Katastr nemovitostí - Nezávislé testy, víc než jen recenze. *dTest: Nezávislé testy, víc než jen recenze* [online]. Copyright © sal [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.dtest.cz/clanek-6982/katastr-nemovitosti>

Podkladem pro zápis práva do katastru nemovitostí je úředně ověřená smlouva, s níž je vždy podáván i návrh na vklad. Návrh standardně podává jedna ze smluvních stran na příslušném katastrálním úřadě, kde při vkladu uhradí také poplatek, který nově činí 2.000, -Kč.<sup>67</sup> V návrhu musí být uvedeno, jaké konkrétní právo má být do katastru nemovitostí zapsáno. V případě, že o zapisovaném právu rozhodl soud či jiný státní orgán, zahajuje se vkladové řízení bez návrhu.

Řízení probíhá tak, že příslušný katastrální úřad obeznámí účastníky den po podání návrhu na vklad práva o tom, že byl doručen návrh na vklad a vyznačí plombu, že ohledně nemovitosti probíhá řízení. Učiní tak prostřednictvím doručeného dopisu. Zákonná plomba je 20denní pro případné zpochybnění účastníky. Tato lhůta slouží jako štít proti podvodným návrhům. V případě, že katastrální úřad vklad povolí, vyrozumí pak opět účastníky řízení. Pokud nepovolí, vyzve účastníky k opravě návrhu. Pokud katastrální úřad zamítne vklad práva, proti rozhodnutí katastrálního úřadu se nelze je možnost bránit se žalobou u soudu dle § 246 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. Občanský soudní řád „*ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta*“.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> ČÚZK - Sazby správních poplatků. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>

<sup>68</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, § 246

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 9 Modelový příklad koupě nemovitosti

*Zadání: Právnícká osoba (s.r.o.) bude nakupovat investiční nemovitost – byt 1+kk v developerském projektu v Hradci Králové za účelem následného krátkodobého pronájmu, tedy ubytování či AirBnB.*

Právnícká osoba se rozhodla investovat do nemovitosti za účelem krátkodobého pronájmu. Konkrétněji jde o nákup investičního bytu 1+kk v developerském projektu v Hradci Králové.

Postup koupě bytu obvykle začíná seznámením se s nabídkou developerského projektu a výběrem konkrétního bytu. Poté následuje podepsání rezervační smlouvy a zaplacení zálohy, která bývá obvykle kolem 10 procent kupní ceny.

Poté se podepíše kupní smlouva mezi právníckou osobou a developerem, ve které jsou sjednány podrobnosti o koupi bytu, včetně ceny, podmínek platby, termínu předání a dalších důležitých podmínek. Při nákupu investičního bytu je třeba počítat s tím, že je běžné, že cena bude zahrnovat DPH. Pokud je cena bytu zahrnutá s DPH, právnícká osoba bude mít právo na odpočet této DPH v rámci svých daňových povinností.

Po podpisu kupní smlouvy a zaplacení kupní ceny následuje zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí. Poté právnícká osoba převezme fyzicky byt od developera. Při převzetí bytu je důležité si ověřit, že nemovitost odpovídá popisu v smlouvě, a že není poškozena. Je vhodné provést prohlídku nemovitosti, při které se zkontroluje stav objektu.

Po převzetí bytu je třeba zajistit převod energií a dalších služeb na nového majitele. To zahrnuje například převod elektřiny, plynu, vody a dalších služeb.

V další fázi se právnícká osoba bude věnovat zařizování bytu pro krátkodobý pronájem. To zahrnuje například vybavení bytu nábytkem a spotřebiči, na veškeré



vybavení opět může právnická osoba využít odpočet DPH. V následujících krocích se právnická osoba zaměří na zajištění nájemců pro byt. Vzhledem k tomu, že se jedná o krátkodobý pronájem, lze využít různé platformy pro krátkodobé pronájmy, jako jsou například Airbnb, Booking.com a další.

Při hledání nájemců je důležité mít smlouvy s nájemci v souladu s platnými zákony. Smlouva by měla obsahovat podrobnosti o nájemném, délce nájemního období, podmínky užívání bytu a dalších důležitých informací. Pro zajištění ochrany majetku a minimalizaci rizika je také vhodné sjednat s nájemcem vratnou kauci.

Dalším důležitým krokem je správa nemovitosti, což zahrnuje údržbu, opravy, platby poplatků a další administrativní úkony. Právnická osoba si může buď zajistit správu nemovitosti sama, nebo svěřit tuto činnost profesionální správě nemovitostí. V obou případech je důležité mít smluvní vztahy a dohody s poskytovateli služeb.

Z hlediska daňových povinností bude právnická osoba muset platit daně z příjmů z pronájmu ve výši 19 procent. Pro zajištění dodržení všech daňových povinností a minimalizaci rizika daňových problémů je vhodné konzultovat situaci s daňovým poradcem.

Celkově lze říci, že nákup investiční nemovitosti pro krátkodobý pronájem může být atraktivním způsobem investování. Nicméně je třeba si uvědomit, že investice do nemovitostí vyžaduje značnou finanční investici a práci v oblasti správy a údržby nemovitosti.

Pokud právnická osoba již nebude mít zájem nemovitost pronajímat, platí časový test v délce 5 let, kdy je právnická osoba osvobozená od odvodu DPH.

## **10 Zhodnocení postupů při převodu nemovitostí**

Navazuji na teoretickou část a v této kapitole popíšu, co obsahují jednotlivé postupy při převodu nemovitostí.

### **10.1 Seznámení s nemovitostí a s listem vlastnictví**

V první řadě je důležité, aby se subjekty, tedy kupující a prodávající, setkali na osobní prohlídce předmětu koupě – tedy dané nemovitosti. Kupující by se měl seznámit s nemovitostí, kterou chce koupit, aby zjistil, zda odpovídá jeho požadavkům a očekáváním. Proávající, případně osoba, která ho zastupuje by měla kupujícímu sdělit veškeré informace o stavu nemovitosti. Aby byl kupující lépe chráněn, měl by si s sebou na prohlídku nemovitosti přivést znalce či jiného odborníka, aby našel zjevné vady, nebo aby se pokusil zjistit, kde by mohlo dojít ke skrytým vadám.

Vzhledem k tomu, že platí formální publicita, může si kupující zajistit list vlastnictví sám, nebo mu bude předložen od prodávajícího. List vlastnictví obsahuje informace o majiteli, popis nemovitosti a zatížení nemovitosti.

### **10.2 Sestavení převodní smlouvy**

Poté co se subjekty obchodu rozhodnou, že chtějí danou nemovitost koupit a prodat, sestaví se převodní smlouva, která musí obsahovat všechny podstatné náležitosti, jako jsou identifikace smluvních stran a jejich povinnosti, prohlášení smluvních stran, tedy projev vůle prodávající strany převést své vlastnické právo za úplatu, projev vážného zájmu kupujícího nabýt nemovitost a určení okamžiku převzetí nemovitosti, vymezení předmětu převodu, určení ceny předmětu převodu.

Přípravu smluvní dokumentace je pro omezení problémů lepší nechat na odborníkovi. Smluvní dokumentaci může připravit notář nebo advokátní kancelář.

Při rozhodování, u koho nechají smluvní strany smluvní dokumentaci připravit hrají největší roli finance a zároveň také důvěra. Oba dva zhotovitelé smluvní dokumentace jsou povinni poučit obě strany o právních důsledcích jejich jednání.

Notář je specializován i na problematiku související s nemovitostmi a může tedy poskytnout potřebnou odbornou kvalifikaci pro vypracování převodní smlouvy. Kupní smlouvu notář připravuje jako notářský zápis, který se od smluv sestavených advokátem liší tím, že má charakter veřejné listiny. To znamená, že v případě sporu může být použit jako jednoznačný důkaz pravdivosti uvedených informací. Náklady na služby notáře jsou stanoveny v notářském tarifu. Při sepsání kupní smlouvy se notáři hradí vždy z prvních 100.000 Kč tarifní hodnoty 2 procenta a z přebývajících částky až do 20.000.000 Kč tarifní hodnoty 0,1 procenta.<sup>69</sup>

V advokátních kancelářích je téměř vždy hned několik advokátů, kteří se na realitní právo specializují a věnují se mu na denní bázi. Dle mého názoru je lepší zvolit advokátní kancelář pro přípravu smluvní dokumentace převážně z toho důvodu, že z praxe znají problémy, které mohou nastat a ve smlouvě to tak mohou náležitě zanést a ošetřit. Dále také díky zkušenostem mohou předejít soudním sporům. Jak jsem již výše zmínila, vůči advokátům mohou být lidé skeptičtější i z toho důvodu, že si svou sazbu nastavují sami a nikoliv stát, jako je to právě u notáře. Provedla jsem lehký internetový průzkum a vzhledem k tomu, že minimum advokátních kanceláří uvádí ceník svých služeb na svých stránkách, čerpala jsem z uvedených stránek a došla k závěru, že vytvoření kupní smlouvy se pohybuje přibližně mezi 7.000 Kč až 14.000 Kč.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> *Notářská komora České republiky* [online]. Copyright © [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/predpisy/Notarsky\\_tarif\\_zneni\\_od\\_2.11.2016.pdf](https://www.nkcr.cz/data/predpisy/Notarsky_tarif_zneni_od_2.11.2016.pdf)

<sup>70</sup> Zdroje pro internetový průzkum: <https://www.ak-pekarova.cz/ak-cenik/>  
<http://akn.cz/cenik>  
<http://www.judrcapek.cz/cenik>  
<https://www.szwarco-legal.com/cenn%C3%ADk>  
<https://azlegal.cz/pravni-sluzby/kupni-smlouva-na-nemovitost/>

## 10.3 Zajištění financování a způsob úhrady

Zajištění financování a způsoby úhrady byly dohledány pomocí internetového průzkumu.

Pokud kupující nemá dostatek vlastních finančních prostředků na nákup nemovitosti. Musí získat finanční prostředky od banky nebo jiného institutu. Je důležité získat předběžné schválení úvěru před podpisem převodní smlouvy, aby měli subjekty jistotu, že kupující získá potřebné financování. Co se týče financování nemovitosti pomocí hypotečního úvěru, tak jeho získání pro fyzickou osobu je jednodušší a výhodnější, a to především díky možnosti sjednat hypotéku s delší dobou splatnosti.<sup>71</sup> Pokud je pro nákup nemovitosti právnickou osobou potřeba využít cizí finanční prostředky, může být vyřízení samotného úvěru složitější a dražší. Obvykle jsou úrokové sazby pro právnické osoby vyšší a doba splatnosti úvěru je kratší, což znamená vyšší měsíční splátku.<sup>72</sup>

Co se týče úhrady finančních prostředků, nedoporučuje se zasílat celou výši kupní ceny na účet prodávajícího, a proto je lepší využít finanční úschovu. Rozlišujeme tři základní typy úschov:

### a) Notářská úschova

Notář, jako neutrální osoba uschová finanční prostředky po dobu, kdy běží povinné řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Finanční prostředky uvolní až po předložení nového listu vlastnictví. Náklady na úschovu se řídí, stejně jako u kupní smlouvy, notářským tarifem, kdy se hradí vždy z prvních 100.000 Kč tarifní hodnoty 2 procenta a z přebývajících částky až do 20.000.000 Kč tarifní hodnoty 0,1 procenta.<sup>73</sup> Pokud se smluvní strany rozhodnou

---

<sup>71</sup> Hypotéka | Půjčíme vám až 100 % ceny | Komerční banka. [online]. Copyright ©2023 Komerční [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteka>

<sup>72</sup> Podnikatelský Profi úvěr | Až 5 mil. Kč | Komerční banka. [online]. Copyright ©2023 Komerční [cit. 26.04.2023]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podnikatele-a-firmy/uvery/na-cokoliv/profi-uver>

<sup>73</sup> Notářská komora České republiky [online]. Copyright © [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/predpisy/Notarsky\\_tarif\\_zneni\\_od\\_2.11.2016.pdf](https://www.nkcr.cz/data/predpisy/Notarsky_tarif_zneni_od_2.11.2016.pdf)

pro balíček sepsání kupní smlouvy a současně úschovu finančních prostředků, cena je o něco výhodnější, avšak i přes to je tato varianta nejdražší.<sup>74</sup> Mezi nevýhody této varianty patří cena. Podle § 57 zákona č. 358/1992 Sb. České národní rady o notářích a jejich činnosti,<sup>75</sup> pokud však nestanoví zvláštní zákon jinak, je notář nebo jeho pracovník odpovědný za škodu, kterou způsobil v souvislosti s výkonem jeho činnosti.<sup>76</sup>

## **b) Advokátní úschova**

V tomto případě je proces úplně stejný jako u notářské úschovy, pouze s tím rozdílem, že uschovatelem je advokát. Cena tohoto úkonu je opět individuální u každého advokáta. Nabízen je rovněž balíček, ve kterém se nachází kupní smlouva, vyhotovení návrhu na vklad, advokátní úschova a v některých případech i předávací protokol. Jedná se o nejuvýhodnější variantu. Nevýhodou je opět to, že v případě zpronevěry nejsou finance kryty ze strany advokáta.<sup>77</sup>

## **c) Bankovní úschova**

Poslední ze třech základních typů úschovy je právě ta bankovní. Proces úschovy je stejný jako u výše zmíněných. Velkou výhodou této varianty je to, že má banka velké množství finančních prostředků pro krytí bankovních úschov. Mezi nevýhody naopak řadíme cenu, která se pohybuje kolem 0,2 procenta z výše uschovaných finančních prostředků. Další nevýhodou je, že banky mají vzorové smlouvy, které se mnoha případech nedají upravovat a většina požadavků na změnu může být zamítnuta. Velmi často lze také úschovu sjednat pouze současně se zřízením hypotečního úvěru. Vzhledem k vytíženosti bank je doba sjednání a následné uvolnění peněz delší než v porovnání s výše zmíněnými.<sup>78</sup>

---

<sup>74</sup> *Úschova peněz* [online]. [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/uschova-penez>

<sup>75</sup> Zákon č. 358/1992 Sb., České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád), § 57

<sup>76</sup> Odpovědnost notáře za škodu v právním řádu České republiky . *Ad Notam* [online]. Notářská komora České republiky, 2011, 22. 06. 2017, **2011** [cit. 2023-04-27]. s. 3 – 7. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/2011\\_3.pdf](https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/2011_3.pdf)

<sup>77</sup> Rozdíl mezi úschovou bankovní, notářskou a advokátní. *Liberecký makléř Havic* [online]. [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/bankovni-notarska-advokatni-uschova>

<sup>78</sup> „Tamtéž.“

Smluvním stranám bych doporučila využití advokátní kanceláře, která jim připraví v balíčku veškerou smluvní dokumentaci, kterou je kupní smlouva, advokátní úschova, návrh na vklad a předávací protokol. Dále je poučí o možných problémech a připraví je na případná rizika a právní spory, jež mohou nastat, neboť jsou s nimi seznámeni z praxe.

## **10.4 Podpis převodní smlouvy**

Poté, co je převodní smlouva sestavena a finanční prostředky jsou zajištěny, může dojít k podpisu převodní smlouvy. Před podpisem smlouvy je důležité se ujistit, že všechny podmínky byly jasně definovány, a že všechny strany smlouvě rozumí a souhlasí s ní. Podpisy následně musí být úředně ověřeny.

## **10.5 Zapsání změny vlastnického práva do katastru nemovitostí**

Po podpisu smlouvy je třeba zapsat změnu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Poté, co jsou splněny podmínky dané převodní smlouvou, vloží se na příslušný katastrální úřad úředně ověřená převodní smlouva společně s návrhem na vklad vlastnického práva a poplatkem ve výši 2.000 Kč.

## **10.6 Převzetí nemovitosti**

Jedná se o fyzické převzetí nemovitosti kupujícím od prodávajícího. Obvykle se převzetí uskutečňuje po provedeném zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí a případném vyplacení finančních prostředků. Při protokolárním převzetí je nutné znovu ověřit, že nemovitost odpovídá popisu v smlouvě, a že není poškozena. Znovu se doporučuje provést prohlídku nemovitosti s odborníkem, při které se zkontroluje stav nemovitosti, a pokud jsou v průběhu prohlídky zjištěny nějaké problémy nebo vady, zapíší se do předávacího protokolu, aby byly změny a vady odsouhlaseny oběma subjekty a prodávající je mohl případně napravit.

## 10.7 Převod energií a jiných služeb

Po převzetí nemovitosti je třeba zajistit převod energií a dalších služeb na nového majitele, to zahrnuje například převod elektřiny, plynu, vody a dalších služeb. Obvykle je nutné sjednat nové smlouvy o dodávce energií a služeb s příslušnými poskytovateli.

## 11 Kupní smlouva a její rizika

Jak jsme si již uvedli v teoretické části práce – kupní smlouva musí mít vždy písemnou formu a obsahovat vlastnoruční podpisy všech účastníků. Podpisy na smlouvu pro vkladové řízení na katastrálním úřadě musí být vždy úředně ověřené. Místo a datum podpisu nehraje zásadní roli, ale doporučuje se uvádět, protože by teoreticky mohl někdo v budoucnu namítnout, že je smlouva z důvodu neurčitosti neplatná. V této kapitole zmíním častá rizika pro účastníky kupní smlouvy.

### 11.1 Právní vady

V první fázi koupě nemovitosti by se kupující měl vždy seznámit se stavem nemovitosti a důkladně si prostudovat i list vlastnictví. Z katastru nemovitostí lze zjistit, kdo je skutečným vlastníkem dané nemovitosti, či zda na ní nevázne věcné právo k věci cizí a tyto informace nalezneme právě na listu vlastnictví.

Konkrétně je tedy list vlastnictví (dále jen „LV“) výpis z katastru nemovitostí, a je to veřejná listina, která eviduje a prokazuje stav nemovitosti. Pro vyhledání konkrétní nemovitosti potřebujeme znát katastrální území a číslo listu vlastnictví, nebo stačí parcelní číslo či číslo popisné. Nahlédnout do katastru nemovitostí lze skrze aplikaci přímo od Českého úřadu zeměměřického a katastrálního („ČÚZK“).<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu: Výpis z katastru nemovitostí [online]. 15.09.2022 [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>

LV se člení na několik částí – hlavička, A, B, B1, C, D, E a F a obsahuje:

- **Hlavička:** obsahuje datum evidování údajů na listu vlastnictví, číslo LV, katastrální území a okres, každý celek má svůj kód, což zvyšuje přesnost vyhledávání.
- **A:** obsahuje údaje o vlastnickém právu, vlastníkovi (jméno, příjmení, trvalé bydliště), identifikátor (rodné číslo nebo IČO) a podíl na nemovitosti.
- **B:** uvádí údaje o nemovitostech, včetně výměry, druhu pozemku a způsobu využití.
- **B1:** zde se zapisují jiná práva, jako jsou věcná břemena, a čísla vkladů listin, na jejichž základě byla tato práva zapsána.
- **C:** zde se zapisují omezení vlastnického práva a případné poznámky
- **D:** obsahuje omezení převodu nemovitosti, poznámky o osobě uvedené v části A nebo k nemovitosti v části B, plomby a upozornění.
- **E:** zahrnuje seznam a údaje o smlouvách, které byly podkladem pro zápis a vznik vlastnického práva (kupní smlouva, darovací smlouva, usnesení o dědictví, aj.)
- **F:** uvádí údaje o pozemcích uvedených v části B, jejich kódy BPEJ a výměry zaříděné k jiným BPEJ (bonitová půdně ekologická jednotka), která vyjadřuje kvalitu půdy a jejich hodnotu. Pozemky mohou mít různé výměry zaříděné k jiným BPEJ.<sup>80</sup>

Pro bytové spoluvlastnictví je zakládán samostatný list vlastnictví pro všechny spoluvlastníky nemovitosti s vymezenými jednotkami a zároveň jsou zakládány samostatné listy vlastnictví pro jednotlivé bytové jednotky.

Nyní přejdeme ke konkrétním vadám, které na nemovitosti mohou váznout, nejprve si uvedeme ta právní a následně faktická.

---

<sup>80</sup> Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví - co zde najdu a co ne - ADOL Monitor - dražby, exekuce, insolvence, inzerce. *ADOL Monitor – dražby, exekuce, insolvence, inzerce | ADOL Monitor* [online]. Copyright © 2023 [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-vypis-z-katastru-nemovitosti-list-vlastnictvi-co-zde-najdu-a-co-ne/>



### **11.1.1 Věcná práva k věcem cizím**

#### ***a) věcné břemeno***

V teoretické části jsme si vysvětlili, co je to věcné břemeno a jaké jsou druhy. V praxi by kupujícímu mělo být vždy sděleno, zda na převáděné nemovitosti nevázne nějaké věcné břemeno. V aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou věcná břemena zapsána vždy v části C. Obvykle se jedná o zajištění umístění provozu elektrického proudu nebo jiné energetické či informační sítě a telekomunikační spojení. Další standardní situací je, že je potřeba zajistit přístup mezi veřejnou komunikací a nemovitostí a je nutné využít jinou nemovitost, která tak musí být zatížena věcným břemenem.

#### ***b) zástavní právo***

Kupující by si měl vždy před koupí nemovitosti pečlivě prostudovat aktuální výpis z katastru nemovitostí a pozornost by měl věnovat především části C, kam se uvádí omezení vlastnického práva a ověřit si, že na nemovitosti nevázne zástava. Pokud dlužník neplní svůj dluh řádně, věřitel má právo uspokojit svůj nárok zpeněžením zástavy, i přesto že už patří novému vlastníkovi. Pokud prodávající, tedy dlužník, tak učiní, může získané peníze použít k uhrazení svého dluhu vůči věřiteli a po převodu vlastnictví na kupujícího podat žádost o výmaz zástavního práva. Abychom předešli takovému riziku, lze v kupní smlouvě sjednat výmaz zástavního práva jako podmínku pro vyplacení kupní ceny z úschovy. Případně lze kupní cenu uhradit přímo na jistotní účet věřitele. Kupující by měl být obeznámen s finanční situací prodávajícího.

Kupující na LV může vyčíst například počet exekucí, kterými je nemovitost zatížena a jejich výše. Při užívání nemovitosti, která je zatížena nemovitostí hrozí prodej nemovitosti v dražbě a není možno (bez výslovného souhlasu exekutora) s touto nemovitostí, jakkoliv nakládat.

### **c) právo stavby**

Je důležité vědět, jestli je stavba na pozemku věcí samostatnou, nebo je její přímou součástí pozemku. Pokud se jedná o samostatnou věc, v převodních smlouvách musíme uvádět všechny předměty převodu, například rodinný dům č.p. xy a stavební pozemek parc. č. (st.) xy v příslušném katastrálním území. Pokud se jedná o stavbu, která je součástí pozemku, postačí uvést stavební pozemek parc. č. (st.) xy v příslušném katastrálním území.

### **d) předkupní právo**

Při převodu nemovitosti za úplatu je nezbytné, aby byl kupující informován o existenci předkupního práva k této nemovitosti, protože porušení tohoto práva by mohlo způsobit vážné problémy pro subjekty převodu nemovitosti.

K porušení předkupního práva povinnou osobou může dojít hned několika způsoby. Může být porušeno v případě, že nejsou dodrženy všechny lhůty a povinnosti stanovené zákonem. O hrubé porušení se mimo jiné jedná i tehdy, pokud povinný učinil oprávněnému nabídku, který jí s ohledem na podmínky odmítl, a povinný následně nemovitost převedl na třetí osobu za výrazně výhodnějších podmínek. V takovou chvíli se jedná o objektivní stav a právo s ním spojuje tíživé právní následky, které však tíží pouze osobu povinnou.

Dojde-li k porušení předkupního práva s věcně právními účinky, oprávněný se může domáhat na nabyvateli věci, aby mu ji prodal za stejných podmínek, nebo přebere primární povinnost. K převzetí takového závazku není nutný souhlas nabyvatele a je předkupním právem vázán, nehledě na to, zda o předkupním právu před převodem nemovitosti věděl, či nikoliv.

## **11.1.2 Vlastnictví**

Stěžejním předpokladem zdárného převodu vlastnického práva je skutečnost, že prodávající je skutečným vlastníkem převáděné nemovitosti. Pokud

jde o otázky týkající se společného majetku manželů, které nejsou běžné, obvykle jednají manželé společně nebo jedná jeden manžel se souhlasem druhého. Pokud však jeden manžel odmítne poskytnout souhlas bez vážného důvodu a v rozporu se zájmem manželů, rodiny nebo rodinného domu, nebo není schopen vyjádřit svou vůli, může druhý manžel požádat soud, aby nahradil souhlas tohoto manžela. Pokud jeden manžel jedná právně bez souhlasu druhého manžela, když je souhlas nezbytný, může druhý manžel napadnout platnost takového jednání.<sup>81</sup>

Obecně musí být ověřeno, že ten, kdo je zapsaný na katastru nemovitostí, skutečně vlastníkem je. Je tak důležité si uvědomit, že když je právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, každý je povinen s tímto záznamem počítat a nemůže se odvolávat na neznalost. Jak již bylo zmíněno v teoretické části – platí princip materiální publicity a každý může z katastru nemovitostí získat jak list vlastnictví, tak původní nabývací titul, kde lze dohledat skutečného vlastníka, či zda byla původně nabývána nemovitosti již v době manželství, nebo zda byly použity finanční prostředky, které byly získány například darem a nemovitost je tak skutečně ve výlučném vlastnictví pouze jednoho manžela. Zákon také určuje, že do veřejného seznamu se mohou zapisovat nejen práva vlastnictví, ale také práva užívání nebo požívání a omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání společného majetku manželů. To vše pomáhá zajistit právní jistotu a ochranu majetku manželů.<sup>82</sup>

Pokud stav zapsaný ve veřejném seznamu není v souladu se skutečným právním stavem, je smlouva neplatná, pokud tedy kupující neuzavřel převod nemovitosti za úplatu v dobré víře od osoby, která byla podle zapsaného stavu k tomu oprávněná. Dobrá víra<sup>83</sup> se posuzuje v době, kdy bylo právní jednání uskutečněno.<sup>84</sup> Aby se předešlo takovému riziku, doporučuje se z důvodu obezřetnosti, a je v zájmu, aby si kupující ověřil, že stav zapsaný v katastru

---

<sup>81</sup> PSUTKA, Jindřich. § 714 [Právní jednání týkající se společného jmění manželů a jeho součástí]. In: KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, HRUŠÁKOVÁ, Milana, WESTPHALOVÁ, Lenka a kol. Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 185.)

<sup>82</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 980

<sup>83</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 7 odst. 1 (presumpce dobré víry): Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.

<sup>84</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 984

nemovitostí odpovídá skutečnému stavu, to znamená, aby si zažádal o nabývací titul, nebo výpis z registru obyvatel, aby si ověřili, zda jsou vlastníky manželé nebo jednotlivci.<sup>85</sup> Pro vyloučení rizika by mělo být zároveň součástí kupní smlouvy výslovné ujištění prodávajícího, že je prodávající výlučným vlastníkem a může nemovitost prodat. Takové ujištění může být zajištěno smluvní pokutou. Smluvní pokuta by měla být přiměřená, aby mohla nahradit škodu kupujícího, protože mu může vzniknout velká řada právních úkonů, které jsou nákladné.

V teoretické části jsme si také vysvětlili pojem rodinné domácnosti, a i v tomto případě je důležité mít podepsaný souhlas manžela s prodejem, aby jeden z manželů nemohl napadnout platnost právního jednání.

### **a) Dědictví**

Zamýšlený převod může zkomplikovat dědické řízení. Probíhající dědické řízení, které je již vloženo do KN, nutno ladit termínově, až po vyřešení dědictví. Není snadné určit vlastníka, neboť podle občanského zákoníku přechází vlastnické právo smrtí zůstavitele, nicméně přechod vlastnictví je stvrzen až rozhodnutím, které dědictví stvrzuje.

### **b) Poznámka rozeprě a spornosti**

Situace nastává, když zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému právnímu stavu této nemovitosti. Toto může nastat, když je kupní smlouva neplatná nebo zfalšovaná, nebo když jedna ze smluvních stran od smlouvy odstoupí. Aby se tato situace vyřešila, můžeme využít poznámku rozeprě či spornosti. Hlavním rozdílem mezi poznámkami je důvod zápisu stavu do katastru nemovitostí.<sup>86</sup>

V případě, kdy jedna ze smluvních stran odstoupí od uzavřené kupní smlouvy, která je již vložena na katastrálním úřadě, a strana kupující se rozhodne nemovitost ihned prodat, a to ještě před ukončením zákonné lhůty zápisu do

---

<sup>85</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3843/2007

<sup>86</sup> VRZALOVÁ, Lenka. § 985 [Poznámka rozeprě]. In: SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 48.

katastru nemovitostí, použije se poznámka rozepře. Prodávající, tedy původní vlastník, je oprávněn podat žalobu na určení vlastnického práva a následně může katastr nemovitostí požádat o vyznačení poznámky rozepře. Dále je tato poznámka využívána v případě, kdy vlastnické právo vzniklo například vydržením.<sup>87</sup>

Oproti tomu se poznámka spornosti využívá v případech, kdy dojde ke změně vlastnictví neoprávněně, tzn. že například byla zfalšována kupní smlouva. Po vyznačení takové poznámky musí poškozený do 2 měsíců doložit žalobu katastru nemovitostí, jinak bude poznámka smazána.<sup>88</sup>

## 11.2 Faktické vady

Na nemovitosti kromě výše zmíněných právních vad může váznout vada faktická, jako například vada konstrukce. Jedná se o vady, které mohou ovlivnit funkční způsobilost konstrukce. Občanský zákoník uvádí, že: *„Kdo plní za úplatu jinému, je zavázán plnit bez vad s vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými tak, aby bylo možné použít předmět plnění podle smlouvy, a je-li stranám znám, i podle účelu smlouvy. Je-li splněno vadně, má příjemce práva z vadného plnění.“*<sup>89</sup> V souvislosti s převodem nemovitostí se za vadné plnění se považuje, pokud někdo poskytne nemovitost, která nemá ujednané vlastnosti, nebo pokud neupozorní na vady, které nemovitost má, i když se u podobné nemovitosti obvykle vyskytují. Stejně tak, pokud někdo v rozporu se skutečností ujistí v tomto případě kupujícího, že předmět plnění, tedy nemovitost, nemá žádné vady, nebo že se věc hodí k určitému užívání, takové jednání bude rovněž považováno za vadné plnění. V takovém případě může kupující požadovat náhradu škody nebo odstoupení od smlouvy. Na druhé straně, pokud je kupující informován o všech vlastnostech, a přesto s nimi souhlasí, nebo pokud si je

---

<sup>87</sup> Co je poznámka rozepře či spornosti u nemovitosti | Mirek Rybín - realitní makléř a poradce. *Mirek Rybín - realitní makléř a poradce* [online]. Dostupné z: <https://www.mirekrybin.cz/clanek-co-je-poznamka-rozepre-ci-spornosti-u-nemovitosti.html>

<sup>88</sup> Zásada materiální publicity dle nové úpravy kata | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sběrka zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>

<sup>89</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1914

vědom vad, a i tak je přijme, nelze toto jednání považovat za vadné a uplatnit jako důvod pro náhradu škody nebo odstoupení od smlouvy.<sup>90</sup>

Níže popíšu 2 nejčastější vady, jež mají vliv na hodnotu nemovitosti a mohou z nich vzniknout rizika při jejím převodu. Jedná se o:

### **11.2.1 Zjevné vady**

Jedná se o vadu nebo poruchu, kterou je možné zjistit při běžné osobní kontrole odborníka. Dle § 2103 Občanského zákoníku se za zjevnou považuje taková vada, kterou musí klient s vynaložením běžné pozornosti poznat.<sup>91</sup> Mezi zjevné vady se řadí například nerovně položená dlažba, trhliny ve zdech, nerovnosti podlahy, zkorodované konstrukce, průsak vody, únik spalin z komínu nebo například napadení biologickými škůdci.

Za zjevné vady, které byly objeveny až po předání nemovitosti, a které nebyly cíleně zatajeny stranou prodávající a kupující je pouze svou vinou přehlédl, bere odpovědnost sám kupující.<sup>92</sup> Kupující má povinnost prohlídky, a v případě, že kupující neoznámí vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl zjistit, soud mu vytknutí vady nepřizná.<sup>93</sup> Pokud však bude vadné plnění uznáno skutečně porušením smlouvy, kupující má právo na odstranění vady dodáním nové či chybějící věci, opravou věci, případně má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo dokonce odstoupit od smlouvy. Kupující je povinen prodávajícímu sdělit, jakou z variant si zvolil ihned při oznámení vady nebo bez zbytečného odkladu po jejím oznámení.<sup>94</sup> Dále platí, že kupující nemusí platit část kupní ceny, která odhadem odpovídá jeho právu na slevu.<sup>95</sup>

---

<sup>90</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 1916

<sup>91</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2103

<sup>92</sup> „Tamtéž.“

<sup>93</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2112

<sup>94</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2106

<sup>95</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2108

Takovému riziku kupní smlouvy se lze vyhnout tak, že se nabyvatel písemně předem vzdá svého práva z vadného plnění.<sup>96</sup>

### **11.2.2 Skryté vady**

Na rozdíl od toho, skryté vady jsou chyby nebo problémy, které nelze zjistit běžnou vizuální kontrolou od odborníka a projeví se až později. Mezi takové vady patří například špatně nainstalovaný kontaktní zateplovací systém, zatékání do nemovitosti, statické problémy konstrukcí, nedostatečná hydroizolace, poškozená mikrostruktura a mnoho dalších.

Stejně jako u zjevné vady platí, že v případě, kdy kupující neoznámí vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl zjistit, soud mu vytknutí vady nepřizná, nejpozději však do 5 let po odevzdání věci.<sup>97</sup> Z tohoto vyplývá, že za skryté vady bere do 5 let od nabytí odpovědnost strana prodávající, s tím, že kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, či finanční náhradu.

---

<sup>96</sup> ŠILHÁN, Josef. § 1916 [Vadné plnění; vyloučení odpovědnosti]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 883, marg. č. 9.

<sup>97</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2629

## 12 Závěr

V úvodu práce jsem stanovila cíl popsat problematiku převodu nemovitostí a její právní úpravu. Popsat různé druhy smluv v souvislosti s převodem nemovitostí a následně popsat jednotlivé fáze převodu nemovitosti, včetně toho, co tento proces přináší za rizika.

V teoretické části byla popsána základní právní úprava a jednotlivé smlouvy o převodu nemovitostí v českém právním řádu. Zatímco v praktické části je vysvětlen podrobný postup při koupi nemovitosti, daňové důsledky spojené s převodem nemovitostí a jsou popsána častá rizika spojená s převodem nemovitostí, včetně jejich řešení.

Modelový příklad popisuje investování do nemovitosti pro účely krátkodobého pronájmu, konkrétně nákupem investičního studiového bytu v developerském projektu v Hradci Králové. Popisuje proces v praxi, který zahrnuje výběr nemovitosti, podpis smluv, úhradu kupní ceny, zápis vlastnictví a přípravu bytu pro pronájem. Kromě toho příklad pokrývá i důležité zvažování, jako je zajištění stavu nemovitosti, převod služeb, hledání nájemců, dodržování právních požadavků, správu nemovitosti a zpracování daňových povinností.

Závěrem lze konstatovat, že pro úspěšnou koupi nemovitosti je nutné zohlednit několik klíčových faktorů. Prvním krokem je seznámení se s praktickým i faktickým stavem nemovitosti, což zahrnuje důkladné prohlédnutí objektu a případné návštěvy odborníků, kteří by měli být schopni identifikovat případné zjevné i skryté vady.

Dále je důležité zajistit, aby prodávající v kupní smlouvě převzal odpovědnost za pravdivost jím poskytnutých informací, a tím minimalizovat rizika pro kupujícího. V tomto procesu je jistě užitečná spolupráce s profesionály, jako jsou právníci, notáři, znalci, či dokonce realitní makléři, kteří mají řadu zkušeností a mohou poskytnout cenné rady, podporu a větší jistotu.



A také je nutné zdůraznit, že naplnění procesů je klíčové pro zdárné ukončení transakce i pro to, aby právnická osoba jako kupující mohla vykonávat funkci řádného hospodáře.

## 13 Seznam použité literatury

- [1] BOGUSZAK, Jiří a Jiří ČAPEK. *Teorie práva*. Praha: Codex, 1997. ISBN 80-85963-38-8.
- [2] HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009
- [3] HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 121 [Princip materiální publicity]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014
- [4] HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014
- [5] KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0
- [6] KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Vyd. 1., 3. dot. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právní učebnice. ISBN 80-7179-028-1.
- [7] KROPÁČKOVÁ, Simona a kol. *Bytové domy – zdroj příjmů i povinností. Správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022
- [8] PETROV, Jan. § 1793 [Neúměrné zkrácení]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 314.
- [9] PSUTKA, Jindřich. § 714 [Právní jednání týkající se společného jmění manželů a jeho součástí]. In: KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, HRUŠÁKOVÁ, Milana, WESTPHALOVÁ, Lenka a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020
- [10] SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013
- [11] SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. C.H. Beck. Praha: Praktická knihovna (C.H. Beck), 2018. ISBN 978-80-7400-701-9.
- [12] Vychpeň, J. *Nemovité věci v podnikání, 3. vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018

## 13.1 Internetové zdroje

- [13] Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení | BusinessInfo.cz. *BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. Copyright © 1997 [cit. 2023-03-12]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>
- [14] Změny v oblasti katastru nemovitostí od 1.1.2014 | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 2023-04-12]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-oblasti-katastru-nemovitosti-od-112014-96278.html>
- [15] Stavba jako součást pozemku. *Úvodní stránka* [online]. Copyright © 2013 [cit. 04-26-2023]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>
- [16] Nabývání vlastnictví | Vymezení základních pojmů | BusinessInfo.cz. *BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export*[online]. Copyright © 1997 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nabyvani-vlastnictvi-ppbi/2/#h-r-zn-formy-vlastnictv>
- [17] Směnná smlouva. *Notářská komora České republiky* [online]. Praha [cit. 2023-03-18]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/smenna-smlouva>
- [18] Darování pro případ smrti a jeho osud po smrti dárce. *Ad Notam* [online]. Notářská komora České republiky, 2017, 24. 08. 2017, **2017** [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39\\_600-darovani-pro-pripad-smrti-a-jeho-osud-po-smrti-darce](https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_600-darovani-pro-pripad-smrti-a-jeho-osud-po-smrti-darce)
- [19] *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online]. Copyright © 1997 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/514868-dan-prodej-nemovitosti/>

- [20] Aktuálně k dani z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2022 | Daň z příjmů fyzických osob | Dotazy a odpovědi | Daň z příjmů | Daně | Daně | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/dotazy-a-odpovedi/dan-z-prijmu-fyzicky-ch-osob/aktualne-k-dani-z-prijmu-fyzicky-ch-osob-za-zdanovaci-obdobi-2022>
- [21] Pronajímatel | Fyzické osoby | Daň z příjmů | Daně | Daně | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby/pronajimatel>
- [22] Obecné informace | Právnícké osoby | Daň z příjmů | Daně | Daně | Finanční správa. *Finanční správa* [online]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/pravnicke-osoby/obecne-informace>
- [23] Nakoupit investiční nemovitost na sebe, nebo na firmu? | Nastejnelodi.cz. *nastejnelodi.cz | účetnictví 21. století* [online]. Copyright © 2023 Nastejnelodi.cz [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <http://nastejnelodi.cz/nakup-nemovitosti/>
- [24] ČÚZK - Sazby správních poplatků. *ČÚZK - Úvod* [online]. Copyright © [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>
- [25] Hypotéka | Půjčíme vám až 100 % ceny | Komerční banka. [online]. Copyright ©2023 Komerční [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/hypoteka>
- [26] Podnikatelský Profi úvěr | Až 5 mil. Kč | Komerční banka. [online]. Copyright ©2023 Komerční [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/podnikatele-a-firmy/uvery/na-cokoliv/profi-uver>
- [27] *Úschova peněz* [online]. [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/uschova-penez>
- [28] Rozdíl mezi úschovou bankovní, notářskou a advokátní. *Liberecký makléř Havic* [online]. [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/bankovni-notarska-advokatni-uschova>

- [29] *Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu: Výpis z katastru nemovitostí* [online]. 15.09.2022 [cit. 2023-03-19]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>
- [30] dTest: Katastr nemovitostí - Nezávislé testy, víc než jen recenze. *dTest: Nezávislé testy, víc než jen recenze* [online]. Copyright © sal [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.dtest.cz/clanek-6982/katastr-nemovitosti>
- [31] *Notářská komora České republiky* [online]. Copyright © [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/data/predpisy/Notarsky-tarif-zneni-od-2.11.2016.pdf>
- [32] Odpovědnost notáře za škodu v právním řádu České republiky . *Ad Notam* [online]. Notářská komora České republiky, 2011, 22. 06. 2017, **2011** [cit. 2023-04-27]. s. 3 – 7. Dostupné z: [https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/2011\\_3.pdf](https://www.nkcr.cz/data/news/ad-notam/PDF/2011_3.pdf)
- [33] Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví - co zde najdu a co ne - ADOL Monitor - dražby, exekuce, insolvence, inzerce. *ADOL Monitor – dražby, exekuce, insolvence, inzerce | ADOL Monitor* [online]. Copyright © 2023 [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-vypis-z-katastru-nemovitosti-list-vlastnictvi-co-zde-najdu-a-co-ne/>
- [34] Co je poznámka rozepře či spornosti u nemovitosti | Mirek Rybín - realitní makléř a poradce. *Mirek Rybín - realitní makléř a poradce* [online]. Dostupné z: <https://www.mirekrybin.cz/clanek-co-je-poznamka-rozepre-ci-spornosti-u-nemovitosti.html>
- [35] Zásada materiální publicity dle nové úpravy kata | epravo.cz. *EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo* [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 2023-04-27]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>

## **13.2 Právní předpisy**

- [36] Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád
- [37] Zákon č. 358/1992 Sb., České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
- [38] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- [39] Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele
- [40] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- [41] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [42] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
- [43] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [44] Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

## **13.3 Judikatura**

- [45] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3843/2007

## 14 Přílohy

### 14.1 Kupní smlouva

#### **KUPNÍ SMLOUVA**

*Jméno a příjmení, bytem ....., RČ: .....*

*(dále jen „Strana prodávající“)*

*a*

*Jméno a příjmení, bytem ....., RČ: .....*

*(dále společně jen „Strana kupující“)*

*(Strana prodávající a Strana kupující dále společně jen „Smluvní strany“)*

*uzavírají tuto kupní smlouvu (dále jen „Smlouva“):*

#### **1. Úvodní ustanovení**

1.1. *Strana prodávající prohlašuje a ujišťuje Stranu kupující, že je výlučným vlastníkem následujícího:*

- *Specifikace nemovitostí, LV č. ....,*

*vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro .....kraj, Katastrální pracoviště ..... katastrální území ....., obec ..... (dále souhrnně jen jako „Předmět převodu“).*

#### **2. Předmět Smlouvy**

2.1. *Strana prodávající se touto Smlouvou zavazuje odevzdat Straně kupující Předmět převodu s veškerým příslušenstvím a umožnit Straně kupující nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Strana kupující se zavazuje Předmět převodu převzít a zaplatit Straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. 3. této Smlouvy. Strana kupující nabývá Předmět převodu s veškerým příslušenstvím do společného jmění manželů.*

2.2. *Smluvní strany se zároveň s touto Smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.*

### **3. Kupní cena**

3.1. *Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající za Předmět převodu:*

*kupní cenu ve výši:*

**0.000.000, - Kč**

*(slovy: korun českých)*

*(dále jen „Kupní cena“).*

3.2. *Kupní cenu uhradí Strana kupující takto:*

3.2.1. *Kupní cena ve **0.000.000 Kč** bude uhrazena bezhotovostním převodem z vlastních zdrojů do advokátní úschovy na bankovní účet č. ....../..... pod variabilním symbolem ....., a to nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.*

3.3. *Finanční prostředky budou vyplaceny do 5 pracovních dnů Straně prodávající od předložení příslušného listu vlastnictví.*

### **4. Prohlášení Smluvních stran**

4.1. *Strana prodávající prohlašuje, že:*

4.1.1. *na Předmětu převodu nevážnou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, práva nájmu, podnájemní práva, omezení převoditelnosti Předmětu převodu v důsledku exekuce vedené vůči Straně prodávající či jiná práva či povinnosti zatěžující Předmět převodu, a to vše s výjimkou:*

4.1.1.1. *omezení vlastnického práva uvedených v čl. 1.2. této Smlouvy;*

4.1.1.2. *zástavního práva smluvního a případných s ním zřízovaných omezení vlastnického práva ve prospěch Banky k zajištění úvěru poskytovaného Straně kupující za účelem úhrady Kupní ceny dle této Smlouvy. Strana prodávající prohlašuje, že se zřízením zástavního práva k Předmětu převodu výslovně souhlasí a poskytne nezbytnou součinnost k jeho zřízení, včetně podpisu zástavní smlouvy a návrhu na vklad, a to i v případě, že zástavní*



*právo se bude na Předmětu převodu zřizovat před převodem vlastnického práva na Stranu kupující. Strana kupující je srozuměna se vznikem uvedeného zástavního práva k Předmětu převodu, s tímto souhlasí a Předmět převodu takto při převodu převezme a nabude do svého vlastnictví;*

*4.1.2. neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu převodu zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, a Strana prodávající dále prohlašuje, že právní vztahy k Předmětu převodu nejsou dotčeny změnou a že jí není známa jakákoli třetí osoba, která by mohla k Předmětu převodu požadovat zápis poznámky spornosti, a to vše s případnou výjimkou práv uvedených v čl. 4.1.1. této Smlouvy;*

*4.1.3. ke dni uzavření této Smlouvy nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení a že jí není známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči ní není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí, a není vůči ní vedeno jakékoliv exekuční řízení, ani řízení o výkon rozhodnutí;*

*4.1.4. si jakákoliv třetí osoba nečiní jakékoliv právo nebo nárok ve vztahu k Předmětu převodu, kromě práv a nároků výslovně uvedených v této Smlouvě;*

*4.1.5. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích a jiných povinných platbách, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Předmětu převodu (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu;*

*4.1.6. k Předmětu převodu nemá předkupní právo žádná osoba;*

*4.1.7. neběží žádné spory, zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k Předmětu převodu, a to ani spory týkající*

*se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Předmětu převodu (vyjma případné obnovy katastrálního operátu), nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně;*

*4.1.8. je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.*

*4.2 Strana kupující prohlašuje, že:*

*4.2.1 jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na její osobu;*

*4.2.2 jí není známá žádná faktická zjevná vada na nemovitosti;*

*4.2.3 jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí Předmětu převodu.*

*4.3 Smluvní strany prohlašují, že výše uvedená prohlášení jsou pravdivá ke dni podpisu této Smlouvy a dále se zavazují, že po podpisu této Smlouvy neučiní žádné právní jednání, na základě kterého by došlo k porušení jakéhokoliv z výše uvedených prohlášení nebo by se jakékoliv z výše uvedených prohlášení stalo nepravdivým. Strana prodávající se dále zaručuje, že od okamžiku uzavření této Smlouvy do okamžiku zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nepřevéde své vlastnické právo, nezřídí k Předmětu převodu žádná věcná břemena, zástavní, ani podzástavní právo (s výjimkou zástavního práva zřizovaného ve prospěch Banky a souvisejících omezení vlastnického práva), nájemní práva, ani jiná práva třetích osob, či že nevzniknou žádné jiné právní vady Předmětu převodu, které by Předmět převodu jakkoliv zatěžovaly, a znemožňovaly tak jeho řádné užívání a výkon vlastnického práva Stranou kupující, a dále, že nedojde z důvodů na Straně prodávající ke zhoršení faktického stavu Předmětu převodu.*

## **5. Předání a užívání Předmětu převodu**

*5.1. Strana kupující prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy seznámila s právním stavem Předmětu převodu včetně zápisu na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí a rovněž tak s faktickým stavem Předmětu převodu, se kterým se důkladně seznámila při osobní prohlídce, jakož i s přístupem k němu.*

- 5.2. *Předmět převodu bude Straně kupující předán nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy bude Strana kupující zapsána v Katastru nemovitostí zapsána jako vlastník. Do okamžiku předání nese Strana prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním Předmětu převodu do dne jeho předání. Od okamžiku převzetí nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu převodu Strana kupující a zavazuje se hradit náklady spojené s užíváním Předmětu převodu ode dne jeho předání. Smluvní strany se vzájemně zavazují sepsat o předání Předmětu převodu protokol, pokud o to jedna ze stran požádá.*
- 5.3. *Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost pro případ, že bude třeba po předání Předmětu převodu zajistit u příslušných dodavatelů energií převod měřidel energií patřících k Předmětu převodu ze Strany prodávající na Stranu kupující. V takovém případě se Strana prodávající také zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.*

## **6. Utvrzení závazků**

- 6.1. *Jestliže Strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. 3.2. této Smlouvy, tj. neuhradí Kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě 10 dnů ode dne splatnosti Kupní ceny, sjednávají Smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z Kupní ceny. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu porušení této Smlouvy. Právo odstoupit od této Smlouvy může Strana prodávající uplatnit pouze do dne uhrazení Kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se Strana kupující zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od Strany prodávající.*
- 6.2. *V případě, že se ukáže jakékoli z prohlášení Strany prodávající obsažené v čl. 4.1. této Smlouvy nebo jakékoliv prohlášení Strany kupující obsažené v čl. 4.2. této Smlouvy jako nepravdivé či zavádějící nebo některá ze Smluvních stran poruší své povinnosti uvedené v čl. 4.3. této Smlouvy, sjednávají Smluvní strany pro tyto případy smluvní pokutu v celkové výši 5 % (slovy: pět procent) z Kupní ceny. Poškozená strana má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu porušení této Smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná ze*

- Smluvních stran zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od oprávněné Smluvní strany.*
- 6.3. *Pro případ, že některá ze Smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. 7.3. této Smlouvy (neposkytnutí součinnosti při doplnění návrhu na vklad), sjednaly si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy: jedna desetina procenta) z Kupní ceny za každý den prodlení. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná strana zavazuje uhradit nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty od strany oprávněné. Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy, pokud vlastnické právo Strany kupující k Předmětu převodu nebude vloženo do katastru nemovitostí nejpozději do 6 kalendářních měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Právo odstoupit od této Smlouvy může uplatnit kterákoliv ze Smluvních stran pouze do dne povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, přičemž odstoupit od této Smlouvy není oprávněna ta ze Smluvních stran, která svým jednáním či opomenutím způsobila, že nedošlo k povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve lhůtě dle předchozí věty.*
- 6.4. *Pro případ, že se některá ze Smluvních stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím Předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 0,1 % (slovy: jedna desetina procenta) z Kupní ceny za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.*
- 6.5. *Ujednáními o smluvních pokutách v této Smlouvě není dotčeno právo oprávněné strany domáhat se náhrady škody.*

## **7. Převod vlastnického práva**

- 7.1. *Vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.*
- 7.2. *Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Strana kupující, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne splnění čl. 3.2. této Smlouvy. Strana kupující uhradí správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.*

7.3. V případě zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo v případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech po odstranění zjištěných vad odpovídat obsahu této Smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobně se Smluvní strany zavazují postupovat i pro případ, že by byly katastrálním úřadem vyzvány k opravě či doplnění návrhu.

## **8. Závěrečná ustanovení**

8.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

8.2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná.

8.3. Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

8.4. Tato Smlouva je vyhotovena v tolika stejnopisech, aby každý z účastníků této Smlouvy obdržel po jednom z nich, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude tvořit přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

8.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: List vlastnictví

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

.....

Strana prodávající

.....

Strana kupující<sup>98</sup>

---

<sup>98</sup> Vzorová kupní smlouva.

## Zadání bakalářské práce

<b>Autor:</b>	<b>Barbora Knotková</b>
Studium:	I1900099
Studijní program:	B6208 Ekonomika a management
Studijní obor:	Finanční management
<b>Název bakalářské práce:</b>	<b>Převody nemovitých věcí</b>
Název bakalářské práce AJ:	Real estate transfers

### Cíl, metody, literatura, předpoklady:

Tématem bakalářské práce jsou převody nemovitých věcí. Práce bude obsahovat analýzu relevantní aplikovatelné právní úpravy, která bude posléze aplikována na modelový případ. Práce popíše proces převodu vlastnického práva k nemovitým věcem od uzavření převodní smlouvy po vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V praktické části budou identifikována rizika, které by smluvní strany měly v transakční dokumentaci reflektovat, a bude navrženo jejich konkrétní řešení.

### OSNOVA

1. Úvod

### TEORETICKÁ ČÁST

1. Nemovitá věc
2. Vlastnické právo
3. Úplatný převod
4. Bezúplatný převod
5. Katastr nemovitostí
6. Věcná práva k věcem cizím
7. Daňová povinnost

### PRAKTICKÁ ČÁST

1. List vlastnictví
2. Kupní smlouva – rozbor
3. Modelový příklad koupě nemovitosti – rozbor
4. Návrh na vklad práv do katastru
5. Závěr

SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi*. V Praze: C.H. Beck. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium. ISBN 978-80-87284-65-0.

NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva. 2.*, aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.

POLIŠENSKÁ, Petra. *Občanské právo hmotné: výběr z důležitých soudních rozhodnutí v občanském právu za období leden 2014 až září 2015*. Praha: Wolters Kluwer. Musíš znát. ISBN 978-80-7552-098-2.

MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2018. Komentátor. ISBN 978-80-7502-199-1.

Zadávací pracoviště:	Katedra managementu, Fakulta informatiky a managementu
Vedoucí práce:	JUDr. Ondřej Moravec, Ph.D.
Oponent:	Mgr. Tomáš Ledvinka, Ph.D.
Datum zadání závěrečné práce:	15.10.2021