

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Kupní smlouva na nemovitost v novém  
občanském zákoníku**

**Kateřina Ježková**

© 2015 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Kateřina Ježková

Podnikání a administrativa

Název práce

**Kupní smlouva na nemovitost v novém občanském zákoníku**

Název anglicky

**The purchase agreement for the real property in the new Civil Code**

---

### Cíle práce

Cílem práce bude v delší časové řadě zjistit chyby a nedostatky v kupních smlouvách vedoucí k přerušení a případně zastavení návrhů na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu s rozlišením navrhovatelů a dále rozsah využívání dalších práv, které lze zapisovat ve vztahu k nemovitostem.

### Metodika

- shromáždění právních předpisů a odborné literatury
- konzultace s vedoucím práce
- prostudování teoretické části práce a zhodnocení
- získání a prostudování materiálu k praktické části
- statistické vyhodnocení získaných dat
- sumarizace výsledků a jejich vyhodnocení

## Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

---

### Doporučené zdroje informací

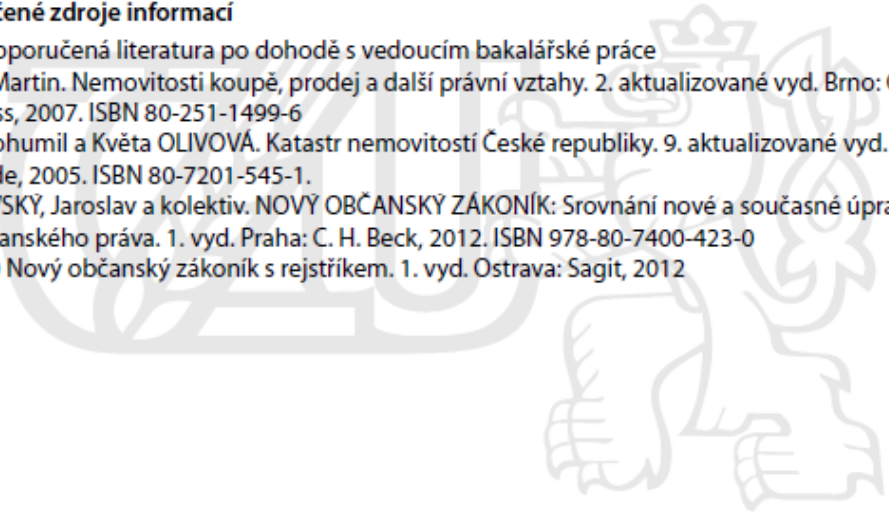
a další doporučená literatura po dohodě s vedoucím bakalářské práce

JANKŮ, Martin. Nemovitosti koupě, prodej a další právní vztahy. 2. aktualizované vyd. Brno: Computer press, 2007. ISBN 80-251-1499-6

KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-545-1.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a kolektiv. NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK: Srovnání nové a současné úpravy občanského práva. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-423-0

ÚZ – 900 Nový občanský zákoník s rejstříkem. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012



---

### Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

### Vedoucí práce

JUDr. Milan Uhlík, CSc.

Elektronicky schváleno dne 10. 9. 2014

**JUDr. Jana Borská**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 11. 03. 2015

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Kupní smlouva na nemovitost v novém občanském zákoníku" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 16. 3. 2015

---

## Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Milanu Uhlíkovi, CSc. za odborné vedení, věcný a vstřícný přístup, za cenné rady i připomínky při vypracování této práce. Dále pak Ing. Lubomíru Klučkovi, řediteli katastrální úřadu pro hlavní město Prahu a Mgr. Zuzaně Vostřezové, vedoucí odboru právních vztahů za umožnění přístupu k potřebným materiálům a informacím.

## Kupní smlouva na nemovitost v novém občanském zákoníku

---

### The purchase agreement for the real property in the new Civil Code

#### Souhrn

Bakalářská práce se zabývá právní úpravou kupní smlouvy na nemovitost a řízením o vkladu vlastnických práv k nemovitostem do katastru nemovitostí (tzv. veřejného seznamu) na základě kupní smlouvy. V teoretické části práce je nastíněna současná právní úprava po rekodifikaci obsažená především v novém občanském zákoníku a novém katastrálním zákoně. Praktická část práce je zaměřena na analýzu zkoumané problematiky. Předmětem zkoumání bylo především zjištění nejčastějších chyb a nedostatků v kupních smlouvách, které vedou k přerušení až zastavení vkladového řízení. Podklady pro zpracování praktické části a následných statistik byly získány za období 2013 a 2014. V závěru práce je provedeno vzájemné porovnání sledovaných období, díky kterému bylo možné zjistit, zda rekodifikace přinesla či nepřinesla užitek v oblasti kupních smluv a vkladového řízení.

#### Summary

Bachelor thesis deals with the legal aspects of the purchase agreement for the real property, proceedings of contribution to the real estate cadastre (Public list) based on the purchase agreement. In the theoretical part is outlined the current legislation after the recodification contained mainly in the new Civil Code and the new Cadastral Law. The practical part is focused on the analysis of the issues examined. The subjects were mainly detect the most common faults and shortcomings in the purchase agreements, which lead to the interruption or stoppage of the entry procedure. Data for the practical part of a subsequent statistics were obtained between years 2013 and 2014. The conclusion is made mutual comparison of the monitored periods, thanks to which it was possible to determine whether the recodification brought or not brought benefits to purchase agreement and entry procedure.

**Klíčová slova:** kupní smlouva, nedostatky, chyby, kupující, prodávající, nemovitost, katastr nemovitostí

**Keywords:** purchase agreement, shortcomings, faults, a seller, a buyer, a real estate, the cadastre of property

## Obsah

1. Úvod .....	8
2. Cíl práce a metodika .....	9
3. Přehled platné právní úpravy .....	11
3.1. Rekodifikace v oblasti soukromého práva .....	11
3.2. Právní předpisy vztahující se k vlastnickému právu a kupním smlouvám .....	12
3.3. Kupní smlouva na nemovitost .....	13
3.3.1. Vznik smlouvy .....	15
3.3.2. Podstatné náležitosti smlouvy .....	15
3.3.3. Práva a povinnosti smluvních stran .....	17
3.3.4. Nabytí vlastnického práva .....	18
3.3.5. Odpovědnost za vady .....	18
3.3.6. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě .....	19
3.4. Katastr nemovitostí .....	21
3.4.1. Historie .....	22
3.4.2. Zásady vedení katastru nemovitostí .....	23
3.4.3. Katastrální zákon .....	24
3.4.4. Zápisy do katastru nemovitostí .....	25
3.4.5. Geometrický plán .....	26
3.4.5. Vklad do katastru nemovitostí .....	27
3.4.6. Přerušení vkladového řízení .....	29
3.4.7. Zastavení vkladového řízení .....	30
3.4.8. Zamítnutí vkladového řízení .....	30
4. Analýza zkoumané problematiky .....	31
4.1. Vývoj vkladového řízení v České republice a v Praze .....	31
4.2. Výběrový soubor kupních smluv .....	33
4.3. Rok 2013 .....	34
4.4. Rok 2014 .....	40
5. Shrnutí výsledků zkoumání .....	44
6. Závěr .....	47
7. Seznam použitých zdrojů .....	48
8. Seznam grafů a tabulek .....	51
9. Přílohy .....	52

# 1. Úvod

Kupní smlouva patří v dnešní době ke klíčovým dokumentům na trhu s nemovitostmi. Problematika kupní smlouvy je v právní úpravě České republiky i v praxi velmi rozsáhlá. V celé občanskoprávní oblasti se tak jedná o nejdůležitější smluvní vztah vůbec. Kupní smlouva jako taková, se řídí všemi obecnými ustanoveními o kupní smlouvě uvedenými v občanském zákoníku, ze kterých vyplývá povinnost prodávajícího předmět koupě odevzdat kupujícímu a povinnost kupujícího předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu smlouvenou cenu. Na základě kupní smlouvy na nemovitost se podává návrh na vklad do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), následně dochází ke vkladovému řízení, převodu nemovitosti a nabytí vlastnictví. Pro kupní smlouvu na nemovitost se obligatorně ze zákona vyžaduje písemné provedení a úplnost veškerých předepsaných náležitostí. Pokud kupní smlouva na nemovitost obsahuje chyby, dochází k zastavení vkladového řízení a obnova řízení nastává až v okamžiku odstranění všech chyb či podáním nového návrhu na vklad. V praxi se nejedná o neobvyklou situaci. Při změnách vlastnictví k nemovitostem dochází velmi často k nemožnosti vkladu do veřejného seznamu z důvodu nesplnění průkaznosti nabývacích titulů a v důsledku chyb obsažených v kupních smlouvách.

Český úřad zeměměřičský a katastrální vydává každoročně výroční zprávy, ze kterých lze získat údaje o počtu podaných návrhů na vklad. Podle výročních zpráv za období 2013 a 2014 bylo z celkového počtu podaných návrhů na vklad v České republice zavkládováno v průměru jen 95% podaných návrhů. Stále tak převládá vysoký podíl chybně podaných návrhů na vklad a to ve výši 5%.

S převodem nemovitostí se v životě setká mnoho lidí, a proto je důležité, věnovat se této problematice podrobněji. V rámci této práce byla zmapována dvě samostatná období, před tzv. rekonstrukcí a po ní. Porovnání by mělo jasně poukázat na to, zda měla nová úprava práva vliv na výše zmíněnou chybovost kupních smluv a na snížení počtu chybných vkladových řízení, která jsou pro katastrální úřad velmi zatěžující.



## **2. Cíl práce a metodika**

### **Cíl práce**

Cílem bakalářské práce bylo zjištění okolností ztěžujících výkon vlastnického práva k nemovitostem, chyby a nedostatky v kupních smlouvách, které jsou příčinnou přerušení případně zastavení návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu ze strany katastrálního úřadu. Tato práce by měla seznámit s výsledky provedeného zkoumání na vybraném pracovišti a na výběrovém souboru, ve kterém bylo zjišťováno, zda měla rekodifikace vliv na chybovost v oblasti kupních smluv a vkladových řízení.

### **Metodika práce**

V první řadě byl v rámci vybraného tématu stanoven konkrétní problém, ke kterému bude tato práce směřovat. Následně byly soustředěny právní předpisy a další odborná literatura vztahující se ke zkoumanému problému. Vypracování teoretické části bylo založeno na studiu těchto literárních pramenů a výběru příslušných teoretických východisek. Při tomto zpracování byly získávány i konkrétní materiály pro další část práce. Poté, co došlo k vyhodnocení všech získaných dat, provedení sumarizace výsledků, bylo následně přistoupeno ke zpracování praktické části bakalářské práce. Při zpracování bylo využito zkušeností získaných při odborné praxi na katastrálním pracovišti.

V souladu se stanovenými cíli práce byl jako první uveden přehled platné právní úpravy. Teoretická část by měla přiblížit a popsat právní prostředí, ve kterém jsou kupní smlouvy uzavírány. Dále byly v práci uvedeny zákony a předpisy, které se vztahují k podání návrhu na vklad do veřejného seznamu. V rámci této části práce byla nastíněna samotná problematika Katastru nemovitostí a vkladového řízení probíhajícího na katastrálních úřadech.

V praktické části bylo zjišťováno dodržování právních předpisů v kupních smlouvách. Zda odpovídají z hlediska obsahu a formy ustanovením zákona a právním předpisům. Následně jestli při jejich uzavírání dochází k problémům, které ovlivňují realizaci vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu.

V rámci vlastního zkoumání byly sledovány nejčastější chyby účastníků při uzavírání smluv, kdo se těchto chyb dopouští a jaké to má následky na podání návrhu na vklad a následné řízení. Podkladem pro zkoumání byly získané informace z katastrálního pracoviště pro hlavní město Prahu. Následně došlo k vyhodnocení výsledků získaných analýzou dat metodou syntézy, kdy došlo k sumarizaci do grafů podle několika kritérií. V závěru práce bylo odpovězeno na cíl bakalářské práce.

Formální stránka práce byla vypracována podle metodiky zpracování bakalářských a diplomových prací České zemědělské univerzity, bibliografické odkazy a citace dokumentů v souladu s normou ČSN ISO 690<sup>1</sup> a z ní vyplývající metodiky.

---

<sup>1</sup> ČSN ISO 690. *Informace a dokumentace – Pravidla pro bibliografické odkazy a citace informačních zdrojů*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2011. Třídící znak 010197.

### 3. Přehled platné právní úpravy

#### 3.1. Rekodifikace v oblasti soukromého práva

Počátek roku 2014 přinesl do právního řádu České republiky významné změny. Došlo k rekodifikaci (tzn. nové úpravě) soukromého práva. Soukromé právo (*ius privatum*) je charakteristické pro svou symetrii a rovnost účastníků v soukromoprávních vztazích. Předpisy obsahují z větší části dispozitivní právní normy, které umožňují určitou volnost při uspořádání vzájemných práv a povinností. Zařazení jednotlivých právních odvětví (např. občanské, obchodní, rodinné, pracovní právo...) do oblasti soukromého práva je sporné (hraniční), protože nelze striktně oddělit soukromé právo od veřejného.<sup>2</sup>

Základním kamenem tzv. nové úpravy se od 1. 1. 2014 stal nový občanský zákoník. Původní zákoník z roku 1964 byl nahrazen dlouho připravovaným zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). NOZ se tak stal středobodem soukromého práva a je označován jako norma provázející člověka od narození až do smrti. V novém občanském zákoníku se změnila systematika úpravy tak, aby odpovídala logickému sledu. Postupuje se od obecných ustanovení, přes koupi movitých a nemovitých věcí až k vedlejším ujednáním a zvláštním ustanovením. Nejvýraznější změny související s problematikou se týkají oblasti nemovitostí, předkupního práva, evidence v katastru nemovitostí, atd. NOZ je tedy nejdůležitějším právním předpisem rekodifikace, avšak nikoli předpisem jediným. Soukromé právo je i nadále tvořeno celou řadou předpisů. V důsledku rekodifikace vznikly zcela nové předpisy, některé předpisy byly zrušeny a příslušná úprava se přesunula do NOZ a ostatní přepisy se zásadně novelizovaly (např. novela insolvenčního zákona, doprovodný zákon k rekodifikaci, novela občanského soudního řádu, atd.) V rámci rekodifikace došlo ke změnám i v obchodním právu. Právní úprava rejstříků, tj. obchodní, nadační, rejstřík společenství vlastníků jednotek a rejstřík obecně prospěšných společností, přešla do NOZ. Pro potřeby úpravy obchodního práva vznikl nový zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), který tak zrušil původní obchodní zákoník.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>3</sup> BĚHOUNEK, Pavel. Rekodifikace. In: *Nový občanský zákoník a jeho dopad do systému soukromého práva* [on-line]. [vid. 2014-10-02]. Dostupné z: <http://www.sagit.cz/pages/prehrub.asp?cd=666&typ=c>

Zároveň se změnou NOZ došlo i ke změně důležitých právních předpisů upravujících oblast Katastru nemovitostí. Původní zákony č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem byly nahrazeny jedním katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který navazuje na změny vyplývající z NOZ.

### **3.2. Právní předpisy vztahující se k vlastnickému právu a kupním smlouvám**

Listina základních lidských práv a svobod je považována v českém právním řádu za prvotní právní předpis, ve kterém je zakotvena důležitost vlastnického práva. Vlastnické právo patří do tzv. věcného práva a zakládá možnost disponovat s předmětem vlastnictví. Věcná práva jsou práva fyzických nebo právnických osob k věcem hmotným i nehmotným, které koncipuje zákon jako absolutní. To znamená, že působí vůči každému.<sup>4</sup>

Problematika kupní smlouvy, vlastnického práva a souvisejících závazkových vztahů je upravena zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Stěžejním předpisem v oblasti nemovitostí je pak zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Katastrální zákon kromě jiného také stanovuje např. povinnosti vlastníků, obcí a státních orgánů na úseku katastru, zakotvuje podmínky pro obnovu katastrálního operátu a stanovuje podmínky pro poskytování údajů z katastru. Pro problematiku kupní smlouvy na nemovitost jsou důležité části zákona, které se týkají vymezení předmětu evidence a obsahu katastru, dále ustanovení upravující správu katastru a opravu chyb v katastrálním operátu.

Vyhláška č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, pověřuje prováděním správy katastru nemovitostí Český úřad zeměměřičský a katastrální jako ústřední orgán státní správy geodézie, kartografie a katastru nemovitostí České republiky. Touto vyhláškou je zřízen Zeměměřičský úřad, inspektoráty a katastry včetně jejich působnosti. K dalším důležitým právním předpisům patří např. katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., č. 358/2013 Sb. a č. 359/2013 Sb.; předpis č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích; zákon č. 500/2004 Sb., správní řád a novelizovaný zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

---

<sup>4</sup> NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.

### 3.3. Kupní smlouva na nemovitost

Obecně je kupní smlouva podle NOZ charakterizována jako závazek prodávajícího převést vlastnické právo k prodávané věci na kupujícího oproti zaplacení kupní ceny. Nejedná se již jen o pouhé předání předmětu koupě za dohodnutou cenu. Kupní smlouva je smlouvou synallagmatickou, tedy takovou, kdy strany mají vzájemné závazky. V zákoně je kupní smlouva definována „*Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabyt vlastnické právo k ní. Kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.*“<sup>5</sup> Smluvními stranami jsou zde prodávající a kupující. NOZ je postaven na smluvní volnosti stran. V kupní smlouvě si strany mohou ujednat vše, co zákon nezakazuje a co zároveň neporušuje dobré mravy, veřejný pořádek nebo práva týkající se postavení osob. NOZ posiluje autonomii vůli stran smlouvy tím, že už striktně nevyžaduje sjednání veškerých náležitostí smlouvy. Naopak NOZ počítá s tím, že si strany nějakou záležitost neujednají. Pokud strany dají najevo svým následným chováním, že smlouvu považují za uzavřenou i bez této náležitosti, je jejich ujednání respektováno zákonem.<sup>6</sup> Mezi podstatné náležitosti patří označení smluvních stran, vyjádření závazku prodávajícího odevzdat a převést vlastnické právo, závazek kupujícího zaplatit smlouvenou kupní cenu, specifikace předmětu koupě a kupní cena.<sup>7</sup> Kupní smlouva na nemovitost se tedy řídí všemi obecnými ustanoveními obsaženými v NOZ s tím, že zákon stanovuje pro tento typ smlouvy další náležitosti.

V první řadě je pro kupní smlouvu důležité rozlišit, zda je sepsána na věc movitou nebo nemovitou. Rozlišení je důležité pro dodržení náležitostí, které jsou vyžadovány pro platnost právního jednání. Za nemovitosti byly považovány dle zákona pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. NOZ přinesl do této oblasti zásadní změnu. Stavby se stávají součástí pozemku, na kterém jsou postaveny a po více než šedesáti letech se tak Česká republika vrací ke staré zásadě římského práva „*Superficies solo cedit*“ neboli „*povrch ustupuje půdě*“.

---

<sup>5</sup> podle Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2079 odst. 1

<sup>6</sup> NOVOTNÝ, Petr, BUDÍKOVÁ, Petra, IVIČIČOVÁ, Jitka, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

<sup>7</sup> JANKŮ, Martin. *Nemovitosti koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualizované vyd. Brno: Computer press, 2007. ISBN 80-251-1499-6.

V zákoně je změna zakotvena: *“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>8</sup> Pozemek je část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí hranicí. Jako parcela se označuje pozemek, který je polohově a geometricky určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.<sup>9</sup> Je-li stavba výsledkem stavební činnosti a je pevně spojená se zemí, patří do oblasti nemovitostí a její převod se upravuje písemnou formou kupní smlouvy na nemovitost. Přesná specifikace nemovitostí v kupní smlouvě o převodu nemovitosti v souladu s katastrálním zákonem, je uvedena v příloze č. 1. Pokud stavba není pevně spojená se zemí, vztahují se na její prodej obecná ustanovení o kupní smlouvě, neboť se jedná o věc movitou. Jak již bylo zmíněno, stavba se stala součástí pozemku. Existují však výjimky z tohoto pravidla:

- a) stavby, které se k 1. 1. 2014 nestaly součástí pozemku, protože mají vlastníka rozdílného od vlastníka pozemku, na kterém stojí,
- b) veškeré podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- c) dočasné stavby, které lze přenést z místa na místo bez porušení podstaty věci,
- d) stavby, které provozně souvisí s inženýrskými sítěmi,
- e) dle speciálních zákonů (například letiště a pozemní komunikace).<sup>10</sup>

Dalším rozdílem mezi úpravou kupní smlouvy na věc movitou a nemovitou je nabytí vlastnického práva. Nabytí vlastnictví k věci movité nastává předáním věci. U převodu nemovitostí je tomu jinak. U nemovitostí nepodléhajících evidenci ve veřejném seznamu (*drobné stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud zastavěná plocha nepřesahuje 16m<sup>2</sup> a výška 4,5m a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, k zajištění provozování lesních školek a myslivosti, pokud zastavěná plocha nepřesahuje 30m<sup>2</sup> a výška 5m*)<sup>11</sup> dochází k přechodu vlastnického práva účinností kupní smlouvy. U převodu nemovitostí podléhajících evidenci ve veřejném seznamu (pozemky v podobě parcel; budovy, které nejsou součástí pozemku, jednotky vymezené dle NOZ, nemovitosti o nichž stanoví zvláštní zákon), dochází k nabytí vlastnictví až vkladem vlastnického práva do veřejného seznamu.

<sup>8</sup> podle Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 506 odst. 1

<sup>9</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon § 2

<sup>10</sup> LINHART, Aleš. *Umíme správně vyložit pojem stavba?*. In: *TZB-info* [online]. 2014-04-15 [vid. 2014-10-10]. Dostupné

z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>

<sup>11</sup> podle Zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon § 2 písm. m)

### 3.3.1. Vznik smlouvy

Kupní smlouva na nemovitost vzniká dvoustranným právním jednáním, které zakládá vzájemný podmíněný vztah mezi prodávajícím a kupujícím. Podle NOZ se pro tento typ smlouvy požaduje vždy písemné provedení. V zákoně je tato podmínka stanovena „*Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jako i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*“<sup>12</sup> Mezi základní zákonem vyžadované náležitosti kupní smlouvy na nemovitost patří především dohoda na předmětu koupě a na kupní ceně. Sjednáním těchto podstatných náležitostí vzniká kupní smlouva. Ve smlouvě můžou být i nadále uvedeny obvyklé a vedlejší obsahové náležitosti.

### 3.3.2. Podstatné náležitosti smlouvy

#### Předmět koupě

Předmět koupě představuje věc, která má být prodávajícímu v ujednaném množství, jakosti a provedení odevzdána kupujícímu.<sup>13</sup> Je nutné, aby byl předmět ve smlouvě vždy řádně popsán. Obecně o předmětu koupě platí to, že jim může být vše, co zákon nezakazuje. Věc může být určena individuálně nebo genericky. Individuální určení znamená popis dané věci ve smlouvě tak, že se dostatečně odlišuje od jiných věcí stejného druhu. Například je-li prodáván pozemek, ve smlouvě je uvedeno číslo listu vlastnictví, katastrální území a parcelní číslo. Předmětem koupě může být i podíl na věci, při němž se nenabývá celá věc do vlastnictví, ale do spoluvlastnictví.

#### Kupní cena

Kupní cena může být stanovena různými způsoby. Podle předchozího občanského zákoníku musela být kupní cena sjednána a přímo určena v kupní smlouvě v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak byla neplatná. NOZ přinesl významnou změnu v určování kupní ceny. Od roku 2014 se vyžaduje pouze určitost ceny, kterou je možné stanovit odkazem na způsob určení. Kupní cena nemusí být určitá, pokud je dostatečně určen způsob jejího určení.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> podle Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 560

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2095

<sup>14</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2080

Kupní cena může být a nejčastěji bývá určena pevnou částkou. Zákon nestanovuje formu zápisu, ale jde-li o vyšší částky kupní ceny na nemovitost, bývá ve smlouvě uváděna číslicí i slovem. V oblasti nemovitostí se často setkáváme i s tím, že nemovitost podléhá cenové regulaci. Ve smlouvě je následně uvedeno, že kupující zaplatí cenu úřední. Oproti předchozí právní úpravě, lze nově určit kupní cenu např. na základě stanovení znaleckého posudku. Smluvní strany si v kupní smlouvě stanoví, že kupní cena za nemovitost bude určena na základě znaleckého posudku. Dříve by takové ujednání způsobovalo neplatnost smlouvy. Cenu je možné určit i prostřednictvím cenové doložky, která bude vysvětlena v další části práce v rámci vedlejších ujednání při kupní smlouvě. Zákon nemá zvláštní ustanovení o sjednání příliš nízké ceny, pokud není v rozporu s cenovými předpisy. Za neplatnou lze považovat kupní smlouvu, která by s přihlédnutím k okolnostem, za niž byla sjednána určením takové ceny, přičila dobrým mravům.<sup>15</sup>

Smluvní strany mohou uzavřít kupní smlouvu i bez určení kupní ceny. V takovém případě se vychází z principu, že za ujednanou cenu platí běžná cena. Běžná cena je taková, za kterou se tentýž nebo podobný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává. Tento způsob uzavírání kupní ceny se používá při koupi movitých věcí.<sup>16</sup> Pro kupní smlouvy na nemovitost není tento způsob uzavírání doporučen a v praxi se této možnosti nevyužívá.

NOZ se nově zabývá splatností kupní ceny. Kupující nemusí zaplatit kupní cenu do doby, dokud nemá možnost si věc prohlédnout. Toto ustanovení se neuplatní v případě, že ujednaný způsob předání věci vylučuje možnost její prohlídky.<sup>17</sup> Účelem tohoto ustanovení je chránit kupujícího v případě, že kupovaná věc má vady, aby mohl kupující uplatnit nároky z vad (např. sleva z kupní ceny).<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Kupní cena. *Právo a nemovitosti.cz* [online]. 2008-09-16 [vid. 2014-10-10]. Dostupné z: <http://www.pravo-a-nemovitosti.cz/search/?text=kupn%C3%AD+cena+>

<sup>16</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2085 odst. 2

<sup>17</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2119 odst. 1

<sup>18</sup> ŠEVČÍK, Ludvík, KINCL, Michal, PŠENKO, Robert a WELLECH, Eliška. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: Nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0071-1.



## **Smluvní strany**

V kupní smlouvě proti sobě vystupují na jedné straně prodávající a na druhé kupující. Všechny subjekty smlouvy musí být způsobilé k právnímu jednání. Jednu smluvní stranu může představovat více osob, jak fyzických tak právnických. Fyzická osoba se identifikuje jménem a příjmením, datem narození a v souvislosti s vkladovým řízením i rodným číslem a trvalým pobytem. Smlouvu za nezletilou osobu může uzavřít opatrovník nebo zákonný zástupce, jehož souhlas soudu musí být uveden ke smlouvě. Právnická osoba se označuje názvem, sídlem a identifikačním číslem, smlouvu za ni podepisuje oprávněná osoba.<sup>19</sup>

### **3.3.3. Práva a povinnosti smluvních stran**

Povinnost, která se současně vztahuje k prodávajícímu i kupujícímu, je písemný projev vůle. Projev vůle účastníků musí být činěn svobodně, bez omylu na základě podpisu smlouvy. Proávající musí ve smlouvě vyjádřit svou vůli prodat za stanovených podmínek danou nemovitost a kupující musí vyjádřit, že za daných podmínek nemovitost kupuje.<sup>20</sup>

Povinností prodávajícího je předat nemovitost kupujícímu v okamžiku, kdy smlouva nabude účinnosti. Proávající je oprávněn odepřít odevzdání věci, jestliže kupující nezaplatí kupní cenu včas. Proávající je povinen převést vlastnické právo na kupujícího. Při prodeji nemovitosti je prodávající povinen po uzavření smlouvy poskytnout kupujícímu veškeré součinnosti k tomu, aby mohl být zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník.<sup>21</sup>

Základní povinností kupujícího je zaplacení kupní ceny a převzetí předmětu koupě. Úhrada kupní ceny může být zahrnuta v samotném textu kupní smlouvy nebo v rámci tzv. platebních podmínek. Není-li splatnost ceny stanovena jinak, kupující je povinen zaplatit cenu bez zbytečného odkladu a místě sjednaném ve smlouvě.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 4 odst. 2, 3

<sup>20</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 163

<sup>21</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2087 až § 2094

<sup>22</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2118

### 3.3.4. Nabytí vlastnického práva

Problematikou nabytí vlastnického práva se zabývá NOZ v § 1045 - § 1114. Uzavřením kupní smlouvy nedochází k převodu vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího. Kupní smlouva je pouze právním titulem k nabytí vlastnického práva. Vlastnické právo k nemovitosti, která je v evidenci veřejného seznamu, nabývá kupující až zápisem vkladu do veřejného seznamu.<sup>23</sup>

Před rozhodnutím o vkladu zkoumá katastrální orgán, zda je prodávající oprávněn nakládat s nemovitostí, zda smlouva byla uzavřena v předepsané formě a zda prodávající není v nakládání s nemovitostí omezen. Právní účinky nabytí vlastnického práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu orgánu. Je-li předmětem smlouvy nemovitá věc, která není v evidenci katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy. S převodem vlastnického práva nabývá kupující oprávnění s předmětem koupě nakládat. Okamžikem nabytí vlastnického práva přechází na kupujícího i nebezpečí škody na věci.<sup>24</sup>

### 3.3.5. Odpovědnost za vady

Smluvní strany si mohou sjednat, že kupující nabude vlastnictví k věci již od nabytí vlastnického práva nikoliv až po převzetí. Zákon také umožňuje přechod nebezpečí škody na věci nezávisle na okamžiku nabytí vlastnického práva. Vady věci lze dělit několika způsoby. Za základní rozdělení lze považovat dělení na vady faktické a právní.

Mezi faktické vady patří takové, které se týkají např. jakosti a množství. Tyto vady lze dále dělit na zjevné, které lze zjistit při běžné pozornosti a skryté, které nelze zjistit na první pohled a které se mohou objevit až po určité době. Kupující má tzv. notifikační povinnost, tedy povinnost oznámit prodávajícímu vady bez zbytečného odkladu po té, co byla vada zjištěna. Základním nárokem z vad věci, které může kupující uplatnit je právo na přiměřenou slevu z kupní ceny vypočítanou jako rozdíl mezi hodnotou věci bez vady a hodnotou s vadou. V některých případech může kupující odstoupit od smlouvy.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1105

<sup>24</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1045 až § 1114

<sup>25</sup> SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a kol. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-423-0.

Právní vadu má věc, pokud prodávající nesplnil svou povinnost vůči kupujícímu a to, převedení vlastnického práva. Další velmi častou právní vadou bývá, když je věc zatížena právy jiných osob. Nejčastěji se v tomto případě jedná o tzv. zástavní právo. Právní vada zatížení třetí osobou působí problémy především při vkladovém řízení zápisu vlastnických práv do veřejného seznamu. I u těchto vad, stejně jako u faktických, se může kupující domáhat řádného splnění povinností prodávajícího. Pokud nejsou ve stanovené lhůtě splněny, může kupující od smlouvy odstoupit.<sup>26</sup>

### **3.3.6. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě**

V kupní smlouvě mohou být sjednána vedlejší ujednání při kupní smlouvě, která mají podobu výhrad či podmínek vzniku práv a povinností stran smlouvy. NOZ tato ujednání upřesňuje a rozšiřuje. Strany si tak mohou v kupní smlouvě sjednat výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje, předkupní právo, koupi na zkoušku, výhradu lepšího kupce, cenovou doložku a jiná vedlejší ujednání.<sup>27</sup>

#### **Výhrada vlastnického práva**

Výhradou vlastnického práva je upravena možnost prodávajícího po dohodě s kupujícím odložit okamžik nabytí vlastnického práva kupujícím až k okamžiku úplného zaplacení kupní ceny. Tato výhrada slouží prodávajícímu k motivaci kupujícího, aby brzy zaplatil kupní cenu a tím nabyl vlastnické právo k předmětu koupě. NOZ přinesl možnost sjednat výhradu vlastnického práva i k nemovitostem. V praxi tato výhrada u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí nemá zásadní význam jako u nemovitostí, které nepodléhají zápisu do veřejného seznamu.<sup>28</sup>

#### **Výhrada zpětné koupě**

Prodávající si výhradou zpětné koupě sjednává možnost od kupujícího v určité lhůtě prodanou věc získat zpět. Kupující má povinnost vlastnické právo k prodané věci na kupujícího znovu převést. Následně kupující vrátí věc v nezhoršeném stavu zpět prodávajícímu a ten vrátí kupujícímu kupní cenu.

---

<sup>26</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2099 až § 2112

<sup>27</sup> Kupní smlouva. *Občanskýzákoníkjustice.cz* [online].[vid. 2014-10-20]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/kupni-smlouva/>

<sup>28</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2132 až § 2134

Pro tuto výhradu není požadována písemná forma a lze ji uplatnit na movité i nemovité věci. Není-li předem sjednána lhůta, ve které má prodávající právo žádat vrácení věci, platí vzhledem k movité věci tříletá lhůta a vzhledem k nemovité věci desetiletá lhůta. Nově mohou smluvní strany sjednat výhradu zpětné koupě jako právo věcné. Věc, u níž je takové právo zapsáno, lze zatížit jen se souhlasem toho, pro koho je právo zpětné koupě ve veřejném seznamu zapsáno.<sup>29</sup>

### **Výhrada zpětného prodeje**

Sjednaná výhrada zpětného prodeje opravňuje kupujícího prodat zakoupenou věc zpět prodávajícímu. Pro výhradu zpětného prodeje se využívají obdobné ujednání jako u výhrady zpětné koupě.<sup>30</sup>

### **Předkupní právo**

Sjednáním předkupního práva vzniká dlužníkovi (osoba povinná z předkupního práva) povinnost nabídnout věc předkupníkovi (oprávněná osoba) ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě, která se nazývá koupěchtivým. Předkupník zaplatí kupní cenu v ujednané lhůtě u nemovité věci do tří měsíců po nabídce. Neučiní-li to, předkupní právo zanikne. Nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu. Výhrada předkupního práva může být sjednána jako právo věcné zavazující dědice dlužníka.<sup>31</sup>

### **Koupě na zkoušku**

Opravňuje kupujícího ve zkušební lhůtě věc schválit nebo ji vrátit. Smluvní strany si délku zkušební lhůty v praxi zpravidla sjednají sami. Pokud si strany tuto lhůtu neujednají, pak podle zákona tato lhůta činí u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. Koupě na zkoušku může mít podobu podmínky odkládací i rozvazovací. Jestliže kupující věc nepřevzal, jedná se o podmínku odkládací. Pokud kupující věc převzal, má koupě na zkoušku povahu podmínky rozvazovací. Kupující může věc ve zkušební lhůtě pouze odmítnout, a pokud tak neučiní, má se za to, že ji schválil. Kupující nemá právo věc odmítnout, nemůže-li ji vrátit ve stavu, v jakém ji převzal.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2135 až § 2138

<sup>30</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2139

<sup>31</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2140 až § 2149

<sup>32</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2150 a § 2151

### **Výhrada lepšího kupce**

Uzavřením kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce nabývá prodávající právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené lhůtě. Tato lhůta činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. O tom, zda je nový kupec lepší, rozhoduje sám prodávající.<sup>33</sup>

### **Cenová doložka**

Cenová doložka slouží smluvním stranám k eliminaci rizik spojených při uzavírání smlouvy s velkým časovým předstihem nebo při opakovaném dlouhodobém plnění. Je-li cenová doložka ujednána, upraví se kupní cena věci dodatečně s přihlédnutím k výrobním nákladům. Strany by si měly určit jaké náklady a jakým způsobem konečnou kupní cenu ovlivní. Cenová doložka zaniká se svými právy a povinnostmi v případě, že oprávněná strana svá práva neuplatní u druhé strany, a to bez zbytečného odkladu po dodání zboží.<sup>34</sup>

### **Jiná vedlejší ujednání**

Mimo zákonem předpokládané situace si mohou strany ujednat i jiné výhrady nebo podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z kupní smlouvy. Takové výhrady nebo podmínky zanikají nejpozději do jednoho roku od účinnosti kupní smlouvy, pokud je neuplatnil v této lhůtě ten, kdo je z výhrady nebo podmínky oprávněn.<sup>35</sup>

## **3.4. Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je od 1. 1. 1993 veřejným seznamem, který zahrnuje informace o všech evidovaných nemovitých věcech na území České republiky, včetně jejich popisu, soupisu, geometrického a polohového určení. Jeho součástí je evidence vlastnického práva a jiných věcných práv ke konkrétním nemovitým věcem, které jsou předmětem evidence. Katastr je zdrojem informací, které slouží např. k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, k ochraně životního prostředí, k ochraně zájmů státní památkové péče a pro tvorbu další informačních systémů.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2152 a § 2153

<sup>34</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2154 - § 2156

<sup>35</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2157

<sup>36</sup> KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-545-1.

Tzv. veřejný seznam (podle NOZ např. katastr nemovitostí, patentový rejstřík aj.) zastává významnou roli v právní úpravě věcných práv a jejich evidenci ve zmiňovaném veřejném seznamu. „*Neznalost zápisů nikoho neomlouvá*“ aneb pokud je určitá právní skutečnost zapsaná v takovém seznamu, nemůže se nikdo dovolávat její neznalosti. Tímto evidence umožňuje prosazení absolutního účinku věcných práv. Má-li totiž určité právo působit i proti dalším osobám, musí mít možnost se o právu dozvědět. Veřejné seznamy jsou tím nejlepším nástrojem pro zajištění publicity věcných práv. Hlavním účelem veřejných seznamů tedy není jen centrální evidence zapisovaných údajů, ale upevnění právní jistoty společnosti.<sup>37</sup>

### 3.4.1. Historie

#### Význam slova „katastr“

Slovo katastr pochází ze středolatinšského slova *capitastrum* neboli listina uspořádaná podle hlav. Obecně lze katastr chápat jako veřejnoprávní zařízení, které shromažďuje, třídí, eviduje a aktualizuje údaje o jevech, které jsou jeho obsahem, a poskytuje o těchto jevech patřičné informace. Všechny katastry mají společné základní charakteristiky:

- úplnost, tj. obsahují data o všech předmětech a žádné nevynechávají,
- stejnorodost, tj. podávají data ze stejných hledisek pro všechny,
- přehlednost, poskytují správnou a snadnou orientaci,
- aktualizovatelnost, lze je snadno a přesně udržovat v souladu se skutečností bez porušení charakteristik uvedených výše.

#### Katastr nemovitostí

Mezi nejvýznamnější a z pohledu veřejnosti nejznámější jsou katastry nemovitostí, zabývající se evidencí nemovitostí a věcnými právy. Původně sloužily k ryze daňovým účelům. V posledních sto letech tuto funkci katastry nemovitostí opustily a rozšířily svoji působnost i do oblasti všeobecně hospodářské a technické.

---

<sup>37</sup> CVIK, Eva Daniela. *Veřejný seznam ve světle nově uplatňované zásady materiální publicity*. In: právní prostor.cz [online]. 2014-09-05 [vid. 2014-10-21]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/verejny-seznam-ve-svetle-nove-uplatnovane-zasady-materi-alni-publicity>

Katastry nemovitostí mají v českých zemích dlouhou tradici, působí již bezmála tisíc let. Ve své dlouhé historii prošly řadou změn, ale v podstatě se vyvíjely směrem ke spolehlivému multidisciplinárnímu nástroji, obhospodařujícímu miliony informací sloužících potřebám individuálním, skupinovým i celospolečenským. Jedná se o nákladné a rozsáhlé dílo, které se postupně vyvíjí tak, jak se vyvíjí společnost s jejími potřebami a možnostmi. Svým rozsahem patří katastry nemovitostí mezi nejrozsáhlejší informační systémy s mimořádnými požadavky na přesnost a spolehlivost vedených dat. Svou průkazností a vysokou spolehlivostí si tyto katastry vybudovaly důvěru veřejnosti. Vývoj českých katastrů lze v podstatě rozdělit do dvou zásadních historických etap:

- a) etapa popisných katastrů s odhadovanými technickými údaji, bez mapové složky, která trvala zhruba od poloviny 11. století do druhé poloviny 18. století,
- b) etapa katastrů s exaktním mapovým podkladem, existujících od konce 18. století dodnes.<sup>38</sup>

### 3.4.2. Zásady vedení katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je založen na celé řadě zásad, které byly formovány společně s vývojem evidence nemovitostí. V současné době je ovládán těmito zásadami:

Zásada intabulace – ke vkladu či záznamu dochází na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Důležitou změnou od roku 2014 je, že veškeré skutečnosti jsou zapisovány pouze na základě návrhu na vklad vlastnického práva.

Zásada priority – dodržení časového pořadí zápisů. Podle NOZ platí, že pro pořadí je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Nový katastrální zákon dobu podání dále specifikuje a právní účinky vkladu přiznává již k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Okamžik bude v souladu s ustanovením správního řádu měřen na den, hodinu a minutu.<sup>39</sup>

Zásada formální publicity – každý má právo nahlédnout do veřejného seznamu a učinit si o právních vztazích opisy či výpisy.

---

<sup>38</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.

<sup>39</sup> ŠOURKOVÁ, Martina. *Katastr nemovitostí v novém*. In: epravo.cz [online]. 2013-09-12 [vid. 2014-14-10]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>

Zásada dispoziční – řízení o povolení vkladu se u příslušného katastrálního úřadu zahájí ve chvíli, kdy návrh na vklad katastrálnímu úřadu dojde. Místně příslušným je katastrální úřad, v jehož obvodu leží dotčená nemovitost. K návrhu musejí být připojeny přílohy, které zákon vyžaduje (smlouva v počtu vyhotovení, geometrický plán...).

Zásada materiální publicity – představuje základní cíl katastru. Podle NOZ je nově chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů. Od okamžiku zapsání práva k nemovitosti, se má za to, že všichni vědí, kdo je vlastníkem a jaká práva jsou s nemovitostí spojena. Dobrá víra v to, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti.<sup>40</sup>

Mezi neméně důležité patří i:

- ❖ Zásada oficiality – všechny změny jsou zapisovány z úřední povinnosti.
- ❖ Zásada legality – všechny zápisy jsou platné, jsou-li v souladu s danými zákony.
- ❖ Zásada dobré víry – důvěra v zápis, který je ve veřejném seznamu uveden.
- ❖ Zásada speciality – zajišťuje jednoznačnost, určitost a nespornost zápisu.<sup>41</sup>

### 3.4.3. Katastrální zákon

Počátkem roku 2014 nabyl účinnosti společně s NOZ i zákon č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Požadavkem pro jeho vznik byly rozsáhlé změny v NOZ, které se promítly do oblastí nemovitostí a katastru nemovitostí (např. nová definice nemovitosti, uplatnění zásady superficies solo cedit nebo zavedení nových věcných práv zapisujících se do veřejného seznamu). Nový katastrální zákon upravuje komplexně problematiku katastru, s výjimkou právní úpravy řešené v novém občanském zákoníku. Katastrální zákon navazuje a rozvíjí řadu zásad z NOZ, na nichž byla založena původní pozemková evidence, a které mají odstranit stávající problémy a zároveň zvýšit bezpečnost v oblasti realitního trhu. Hlavní myšlenkou pro změnu systematiky veřejného seznamu byla právě zásada materiální publicity a ochrana dobré víry účastníků právních vztahů. Od 1. 1. 2014 tak mohou účastníci jednat s důvěrou v zápis ve veřejném seznamu. Subjekt, který je ve veřejném seznamu zapsán jako vlastník nemovitosti, je právoplatným vlastníkem a je oprávněn nakládat s touto nemovitostí bez ohledu na to, jaký je skutečný právní stav věci.

---

<sup>40</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 980 odst. 2

<sup>41</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)



Zásada materiální publicity, jak již bylo zmíněno, je založena na principu, kdy je poskytována ochrana osobě, která nabývá v dobré víře vlastnické právo od osoby, která je zapsána ve veřejném seznamu. Nemůže nastat situace případného zpochybnění vlastnického práva po zápisu ve veřejném seznamu do budoucna vůči osobě, která vlastnické právo nabyla, jak tomu bylo před novou právní úpravou. Platí, že i když není 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. Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.<sup>42</sup>

### **Výpis z veřejného seznamu**

Nejběžnějším dokumentem, se kterým se lze setkat při styku s katastrem nemovitostí, je výpis z katastrálního operátu, kterým je zpravidla výpis z listu vlastnictví. Pokud jsou výpisy opatřeny všemi náležitostmi, zejména kulatým razítkem katastrálního úřadu se státním znakem a podpisem pracovníka katastrálního úřadu, který výpis vyhotovil, jsou veřejnými listinami. Výpis z katastru vyhotoví katastrální úřad každému, kdo o něj požádá a uhradí za jeho vyhotovení stanovený správní poplatek v kolkových známkách. Katastrální úřad nemůže nikomu odepřít vyhotovení výpisu, nýbrž je veřejný.<sup>43</sup>

#### **3.4.4. Zápisy do katastru nemovitostí**

Do veřejného seznamu se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht. Nový katastrální zákon v návaznosti na NOZ výrazně rozšířil výčet práv, které lze do veřejného seznamu zapisovat. Podrobný výčet všech zapisovaných práv je uveden v příloze č. 2 na konci práce.

---

<sup>42</sup> CVIK, Eva Daniela. *Veřejný seznam ve světle nově uplatňované zásady materiální publicity*. In: právní prostor.cz [online]. 2014-09-05 [vid. 2014-10-21]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/verejny-seznam-ve-svetle-nove-uplatnovane-zasady-materiální-publicity>

<sup>43</sup> BAUDYŠ, Petr. *Beckovy příručky pro právní praxi. Katastr a nemovitosti*. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.

Podle § 6 katastrálního zákona se práva zapisují vkladem, záznamem nebo poznámkou. Zápis do veřejného seznamu je po rekodifikaci spojován se vznikem, změnou, zánikem, promlčením a uznáním existence nebo neexistence práva. Nově se všechna věcná práva zapisují výlučně vkladem.<sup>44</sup> Zápisy práv se provádějí na základě písemností v listinné nebo v elektronické podobě (dále jen „listina“). Pokud je listina vyhotovena elektronicky, musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem. Má-li být na základě listiny zapsána do veřejného seznamu jen část evidované nemovitosti, musí být součástí listiny i geometrický plán.<sup>45</sup>

Pořadí práv zápisů se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Postup katastrálního úřadu při zápisech práv do katastru je obsažen v § 145 správního řádu.<sup>46</sup>

### 3.4.5. Geometrický plán

Podle katastrálního zákona je geometrický plán neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do veřejného seznamu, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, a to zejména při rozdělení nemovitosti, při zápisu nové stavby a při stanovení rozsahu věcného břemena k části pozemku. Musí být ověřen, že svými náležitostmi a přesností odpovídá platným předpisům a musí být opatřen souhlasem katastrálního úřadu s očíslováním parcel. Geometrický plán je tedy podkladem pro sepsání smluv a veřejných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, a dále je podkladem pro změny v souboru geodetických a popisných informací. Slouží i k zápisu upřesněné hranice pozemků nebo pro zápis nově vytyčené již existující hranice. Geometrický plán je tvořen z pěti základních částí, které dohromady tvoří jeho strukturu:

- ❖ popisové pole,
- ❖ grafické znázornění,
- ❖ výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí,
- ❖ seznam souřadnic,
- ❖ výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ).<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 6

<sup>45</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 7

<sup>46</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 9

<sup>47</sup> TRAJER, Václav, TRAJEROVÁ, Pavlína. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2010, s. 480. ISBN 978-80-7357-481-9.

### 3.4.5. Vklad do katastru nemovitostí

Vklad je nejdůležitějším zápisem do veřejného seznamu, který má za následek vznik, změnu, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práva. Zapisování práv pouze vkladem je v oblasti Katastru nemovitostí významnou změnou. Na rozdíl od zápisu záznamem nebo poznámkou je nutné v rámci vkladového řízení zaplatit správní poplatek a následně čekat na zápis. Katastrální úřad musí zkoumat obsah listiny na základě, které má být vklad proveden. Každý musí absolvovat vkladové řízení, v jehož rámci jsou listiny zakládající právo, podrobeny důkladné kontrole než tomu bylo před změnou právní úpravy. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen úřadu. Účastníky řízení o povolení vkladu jsou osoby, jejichž práva vznikají či zanikají, mění se, rozšiřují se nebo se omezují.<sup>48</sup> Účastníci jsou shodní s těmi, kteří jsou uvedeni na listině, která slouží jako podklad pro zápis práva. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu se podává na stanoveném formuláři, který je uveden v příloze č. 4. Zákonem požadovaný formulář je dostupný v písemné podobě na katastrálních pracovištích nebo na webových stránkách ČÚZK. Vkladové řízení může být zahájeno, i pokud došlo katastrálnímu úřadu rozhodnutí nebo potvrzení o právu od soudu či soudního exekutora. Návrh musí obsahovat:

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen;
- b) označení účastníku vkladového řízení – u fyzických osob identifikace jménem, adresou místa trvalého pobytu a rodným číslem; právnické osoby se identifikují názvem, sídlem a identifikačním číslem, které je jim přiděleno;
- c) označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo vymazána;
- d) podpis navrhovatele.<sup>49</sup>

Podstatnou součástí návrhu na zahájení vkladového řízení je příloha. Nejdůležitější přílohou je podle katastrálního zákona listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (tzv. vkladová listina). Mezi další podstatné přílohy patří plná moc s úředně ověřenými podpisy zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem, dále pak výpisy z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 13

<sup>49</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 14

<sup>50</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 15

Vkladová listina se k návrhu na vklad přikládá pouze v jednom vyhotovení a celé podání může být v listinné nebo elektronické podobě splňující zákonem stanovené náležitosti. K návrhu se překládají další doprovodné listiny (např. souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků aj.). S podáním návrhu na vklad souvisí správní poplatek za řízení o povolení vkladu ve výši 1000 Kč za návrh.<sup>51</sup> Poplatek musí být zaplacen nejpozději v okamžiku podání návrhu. Poplatek je následně lepen v kolcích přímo na návrh. Při zaplacení poplatku dříve než v okamžiku podání návrhu na zvláštní účet příslušného katastrálního úřadu převodem z účtu poplatníka nebo poštovní poukázkou se poplatník musí prokázat příslušnými doklady o zaplacení. Po podaném návrhu na vklad vyznačí katastrální úřad u dotčených nemovitostí údaj o tom, že podání bylo doručeno a práva k nemovitosti jsou dotčena změnou (plomba) nejpozději následující pracovní den. Po vyznačení plomby nastupuje informační povinnost katastrálního úřadu.<sup>52</sup> Může nastat situace, kdy navrhovatel návrh na vklad vezme zpět. Vkladové řízení je následně zastaveno, pokud s tím souhlasí všichni účastníci řízení. Jedná se o tzv. zpětvzetí.<sup>53</sup>

Nová právní úprava přinesla změnu do přezkumné činnosti katastrálního úřadu. Od roku 2014 jsou přezkoumávány veřejné a soukromé vkladové listiny. Povaha těchto listin je velmi odlišná, a proto je nutný rozdílný přístup při jejich posuzování. U soukromých vkladových listin (smlouvy, souhlasná prohlášení, aj.) zkoumá katastrální úřad:

- a) zda splňují náležitosti pro zápis do katastru,
- b) obsah odůvodňující navrhovaný vklad,
- c) zda je právní jednání učiněno v předepsané formě,
- d) jestli není účastník vkladové řízení omezen v nakládání s nemovitostí,
- e) k právnímu jednání účastníka byl udělen souhlas,
- f) zda není právní jednání neplatné,
- g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy ve veřejném seznamu.

Jedná-li se o veřejnou listinu (např. rozhodnutí soudu o určení vlastnictví, aj.), zkoumá katastrální úřad, zda splňuje veškeré náležitosti, jestli obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.<sup>54</sup> S přezkumnou činností katastrálních úřadů souvisí zásada legality tzv. zákonnosti.

---

<sup>51</sup> Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položka č. 120

<sup>52</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 16 odst. 1

<sup>53</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 16 odst. 2

<sup>54</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 17 odst. 1, 2

Katastrální úřad může přezkoumat podaný návrh na vklad jen z hledisek, která jsou stanovená v zákoně, a nemůže se od nich odchýlit nad rámec vymezené pravomoci.

Jsou-li všechny podmínky vkladu splněny, katastrální úřad povolí vklad, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dní ode dne odeslání informace. Příslušné změny jsou následně provedeny v katastrálním operátu. Toto rozhodnutí katastrální úřad vyznačí doložkou na prvopisu smlouvy. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek ani žaloba ve správním soudnictví. Pokud návrh před rozhodnutím ztratí své právní účinky nebo nejsou-li splněny všechny podmínky vkladu, katastrální úřad návrh zamítne.

V závěrečné fázi vkladového řízení došlo vlivem nové právní úpravy k významné změně. Po tom, co katastrální úřad na základě pravomocného rozhodnutí provede vklad do veřejného seznamu, je zasláno účastníkům řízení písemné vyrozumění o tom, jaký vklad byl proveden. Písemné vyrozumění obsahuje spisovou značku řízení, datum vydání rozhodnutí, údaj o okamžiku právních účinků vkladu, údaj o datu provedení vkladu, označení listiny, na základě které byl vklad proveden a výpis provedených změn. Tzv. změnový výpis obsahuje změnou dotčené údaje výpisu z katastru před vkladem a po vkladu s rozlišením vymazaných a nově zapsaných údajů. Po odeslání vyrozumění o provedení vkladu dojde k vynětí vkladové listiny ze spisu a k jejímu následnému založení do sbírky listin k publikaci.<sup>55</sup>

#### **3.4.6. Přerušování vkladového řízení**

Katastrální úřad může vkladové řízení přerušit usnesením, pokud řízení nemá předepsané náležitosti. Právní oddělení katastru nemovitostí vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu. Katastrální úřad pokračuje ve vkladovém řízení ve chvíli, kdy navrhovatel odstraní překážky, kvůli kterým bylo řízení přerušeno. O pokračování vkladového řízení vyrozumí katastrální úřad navrhovatele a následně provede písemný záznam do spisu.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 18

<sup>56</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 64

### 3.4.7. Zastavení vkladového řízení

Katastrální úřad může řízení usnesením zastavit, jestliže:

- a) žadatel vzal svou žádost zpět,
- b) byla podána žádost zjevně právně nepřípustná,
- c) žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti,
- d) žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek,
- e) zjistí překážku řízení (správní řád § 48 odst. 1),
- f) žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů,
- g) žádost se stala zjevně bezpředmětnou,
- h) z dalších důvodů stanovených zákonem.

Řízení vedené z úřední moci je zastaveno správním orgánem v případě zjištění, že u správního orgánu již před zahájením řízení bylo zahájeno řízení v téže věci nebo jestliže v řízení, ve kterém nemohou pokračovat právní nástupci, odpadl jeho důvod, zejména jestliže účastník zemřel nebo zanikl, anebo zanikla věc nebo právo, jehož se řízení týká.<sup>57</sup>

### 3.4.8. Zamítnutí vkladového řízení

Vkladové řízení je zamítnuto, pokud se v žádosti objeví neodstranitelné chyby, které jsou zcela v rozporu s právním ustanovením. Proti zamítnutí se nelze odvolat u katastrálního úřadu. Není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Lze podat žalobu podle občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Žaloba musí být podána příslušnému krajskému soudu do třiceti dnů od doručení zamítnutí.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 66

<sup>58</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 18 odst. 5

## **4. Analýza zkoumané problematiky**

Cílem této bakalářské práce bylo zjištění okolností ztěžujících výkon vlastnického práva k nemovitostem, chyby a nedostatky v kupních smlouvách, které jsou příčinnou přerušení případně zastavení návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu ze strany katastrálního úřadu. Z tohoto důvodu byly veškeré informace získané z katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. V této kapitole práce byl samostatně vyhodnocen rok 2013 (tzn. před změnou právní úpravy) a také rok 2014 (tzn. rok po změně právní úpravy). Obě období byla v kapitole (č. 5 Shrnutí výsledků zkoumání) vzájemně porovnána.

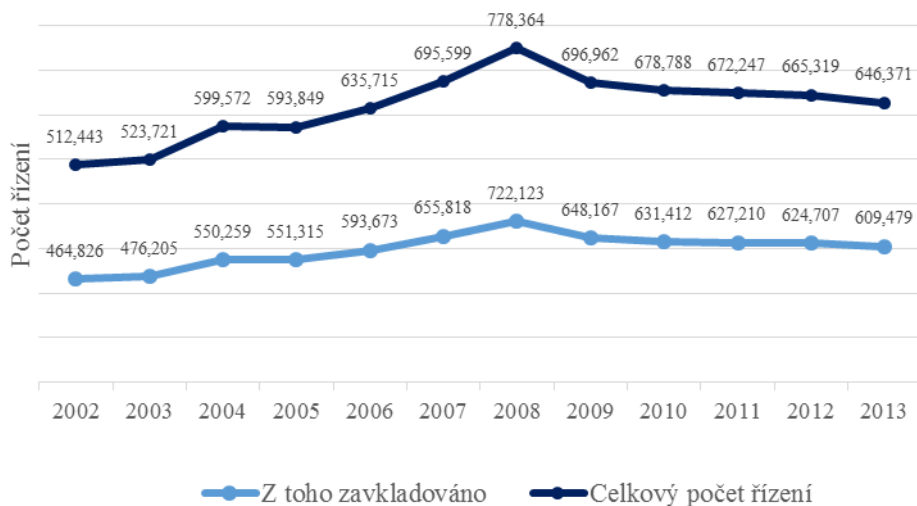
Za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2014 bylo podáno, na katastrálním pracovišti pro hlavní město Prahu, celkem 155 828 návrhů na vklad práv zapisovaných do veřejného seznamu. Z tohoto počtu bylo pouze 142 317 návrhů zavkládováno tzn., že vkladové řízení bylo úspěšně ukončeno zápisem práva do veřejného seznamu. Podle výše uvedených čísel lze uvést, že ze všech podaných návrhů na vklad bylo zavkládováno pouze 91,3%. Přes 8,7 % vkladových řízení nebylo dokončeno z důvodu chybných návrhů na vklad nebo chyb ve smlouvách sloužících jako nabývací tituly k nemovitostem. Jak je vidět z výše uvedených údajů, stále existuje v oblasti katastru nemovitostí a vkladového řízení vysoké procento chybných podání návrhů na vklad, které vedou k přerušení, zastavení nebo zamítnutí vkladového řízení. V následující části práce bude výše uvedené procento chybovosti blíže specifikováno.

### **4.1. Vývoj vkladového řízení v České republice a v Praze**

Od roku 2002 rostl celkový počet vkladových řízení na katastrálních úřadech v celé České republice. Rostoucí tendence byla přerušena rokem 2009. V roce 2008 byl celkový počet podaných návrhů na vklad ve výši 778 364 vkladů. Po roce 2008, kdy celý svět zasáhla ekonomická krize, se snížil celkový počet za rok 2009 na 696 962 vkladů. Meziročně se tak jednalo o snížení ve výši 10,5%, tj. cca o 81402 vkladů. V následujících letech po finanční krizi výše celkového počtu vkladů mírně klesala. Z celkového počtu řízení bylo průměrně každý rok zavkládováno 92,8% návrhů. Chybovost vkladového řízení pak v průměru činila cca. 7,2%.

Graf č. 1 zachycuje vývoj vkladového řízení vlastnických práv k nemovitostem do veřejného seznamu v České republice od roku 2002 až do roku 2013.

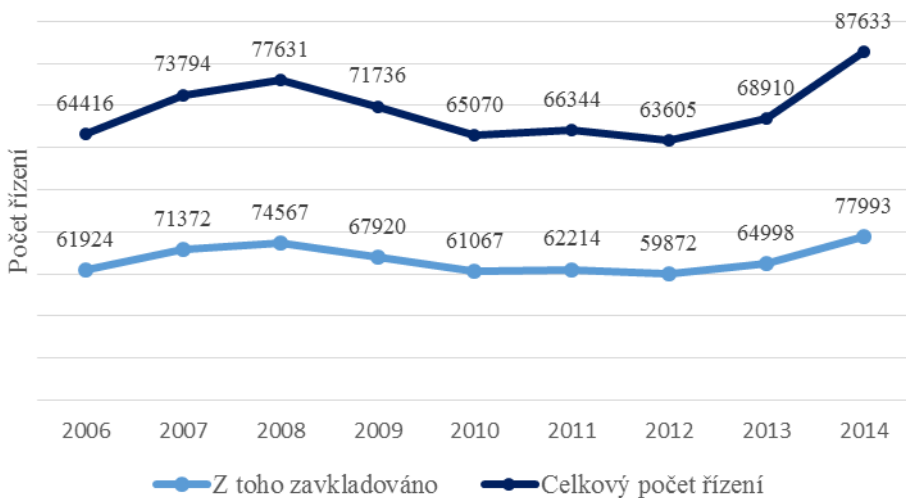
**Vývoj vkladového řízení v České republice v letech 2002-2013**



Zdroj: Archiv ČÚZK, vlastní zpracování  
Graf č. 1

Graf č. 2 zachycuje vývoj vkladového řízení na katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu od roku 2006 až do roku 2014.

**Vývoj vkladového řízení v Praze v letech 2006-2014**



Zdroj: Archiv ČÚZK, vlastní zpracování  
Graf č. 2



Z grafu č. 2 je zřejmé, že vývoj vkladových řízení na katastrálním pracovišti Praha měl podobnou vývojovou tendenci jako vkladová řízení v celé České republice (viz graf č. 1). V průměru se podané návrhy na vklad v Praze podílely 10% na celkovém počtu vkladových řízení v ČR. Za povšimnutí stojí údaje z roku 2013 a 2014. V roce 2014 došlo k 23% nárůstu celkového počtu vkladových řízení oproti roku 2013. Rekodifikace tak měla pozitivní vliv na růst počtu podaných návrhů. Po rekodifikaci sice došlo k nárůstu počtu návrhů na vklad práva do veřejného seznamu, ale podíl zdárně ukončených vkladových řízení se snížil, a to z 94,3% za rok 2013 na 89,9% za rok 2014. Vzrostl i počet nedokončených řízení z důvodu chyb, a to z 5,7% na 10,1%. Chybovost se tedy zvýšila, což lze považovat za negativní jev rekodifikace v oblasti vkladového řízení.

#### **4.2. Výběrový soubor kupních smluv**

Z organizačních důvodů nebylo možné prostudovat veškeré kupní smlouvy, které byly katastrálním pracovištěm během let 2013 až 2014 zpracovány. Proto byl pro potřeby bakalářské práce a analýzy problematiky kupních smluv vytvořen výběrový soubor. Navrhovatelé podali za uvedené období desítky tisíc podání požadujících zápis změny práv vkladem. Zápis může být proveden na základě kupní smlouvy na nemovitost, ale i smlouvy darovací, zástavní, směnné, zápisu věcných břemen atd. Informační systém katastru nemovitostí a jeho databáze neumožňuje vytřídit pouze ty návrhy, které byly učiněny z titulu vkladu kupní smlouvy na nemovitost. Katastrální úřad nesleduje tuto statistiku, ani ji není povinen vykazovat a pro jeho fungování je zcela bezpředmětná. Proto bylo nutné vyčlenit návrhy ručně.

Postup výběru byl následující: z každého jednoho tisíce podaných návrhů na vklad byla náhodně vybrána číselná řada jednoho sta spisů, ze kterých byly následně vyčleněny spisy vztahující se ke vkladu na základě kupní smlouvy. Tímto způsobem byly získány potřebné výběrové skupiny kupních smluv, ze kterých se v následující části práce vycházelo. Veškeré statistické zkoumání a vyhodnocení se týkalo pouze výběrových skupin.

### 4.3. Rok 2013

Statistická analýza vychází z dat získaných v rámci šetření na Katastrálním pracovišti pro hlavní město Prahu. U zkoumaného souboru 562 kupních smluv byl proveden rozbor především z následujících pohledů:

- a) smluvní strany kupní smlouvy na nemovitost,
- b) chyby a nedostatky v kupních smlouvách a vkladovém řízení.

Na pracovišti bylo podáno za rok 2013 celkem 68 910 návrhů na vklad. Z celkového počtu řízení pak bylo 64 998 ukončeno provedením vkladu do veřejného seznamu. To znamená, že v roce 2013 bylo 94,3% bezchybně podaných návrhů a 5,7% s chybami, které zapříčinily nemožnost dokončení vkladového řízení, a vedly tak k přerušení, zastavení nebo zamítnutí vkladu katastrálním úřadem.

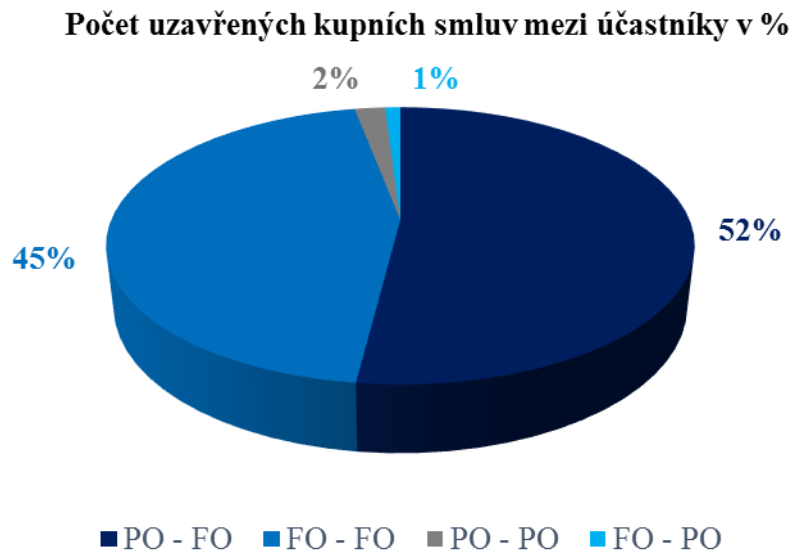
#### **A. Smluvní strany kupní smlouvy na nemovitost**

Katastrální úřad rozděluje účastníky vkladového řízení ve svém informačním systému (ISKN) pouze na dvě skupiny, a to fyzické a právnické osoby. Mezi fyzické osoby patří běžný občan a podnikající osoby na základě živnostenského oprávnění. Právnickými osobami jsou všichni, kteří uvedou své identifikační číslo organizace (IČO) např.:

- ❖ sdružení FO nebo PO,
- ❖ účelová sdružení majetku,
- ❖ jednotky územní samosprávy,
- ❖ obchodní společnosti,
- ❖ subjekty, kterých tak stanoví zákon.

Analýzou zkoumaného souboru kupních smluv vyšlo najevo, že nejčastěji mezi sebou uzavírá kupní smlouvu na nemovitost právnická osoba jako převodce a fyzická osoba jako nabyvatel (292 kupních smluv z celkových 562); dále fyzická osoba jako převodce i nabyvatel (253 z 562); další právnická osoba jako převodce a právnická osoba jako nabyvatel (11 z 562) a nejméně smluv je uzavíráno mezi fyzickými osobami jako převodci a právnickými osobami jako nabyvateli (6 z 562).

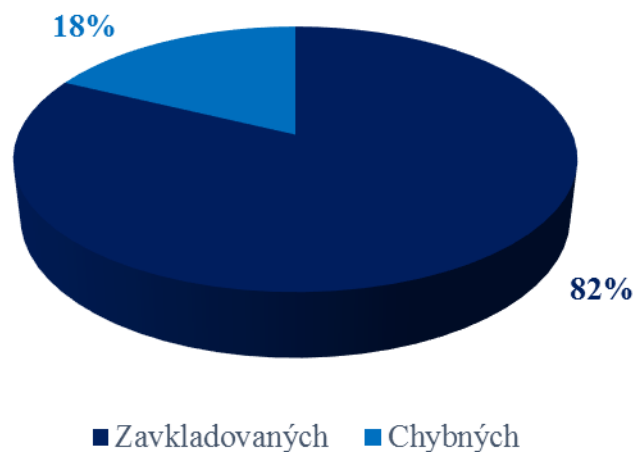
Graf č. 3 zobrazuje procentní vyjádření počtu uzavřených kupních smluv mezi účastníky.



*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*  
*Graf č. 3*

Z celkového počtu 562 návrhů na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu, které se týkaly kupních smluv, bylo zavkládováno 461 smluv a 101 smluv bylo chybných. Z grafu č. 4 je patrné, že chybné smlouvy tvořily 18% z celkového počtu podaných návrhů na vklad.

**Počet správných a chybných smluv za rok 2013**



*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*  
*Graf č. 4*

## **B. Chyby a nedostatky v kupních smlouvách a vkladovém řízení**

Pro vypracování této části práce byly použity konkrétní výzvy právníků katastrálního pracoviště adresované dotčeným navrhovatelům vkladů k doplnění nebo odstranění chyb a nedostatků, aby bylo možné provést zápis vkladu o změně práv k nemovitosti do veřejného seznamu. Takto získaná kvalitativní i kvantitativní data byla použita pro analýzu nejčastěji se vyskytujících chyb kupních smluv a nedostatků návrhů na vklad. Chyby a nedostatky vkladového řízení se rozlišují podle kupní smlouvy na jedné straně a podle nedostatků v návrhu na vklad na straně druhé. Neobsahuje-li návrh na vklad předepsané náležitosti, vyzve katastrální úřad účastníky k odstranění chyb. V kapitole 3.4.5. byl tento postup popsán. Pokud se vyskytnou chyby v kupní smlouvě, jedná se neodstranitelné nedostatky a smlouvu v rámci řízení již nelze opravit.

Z výběrového souboru 562 návrhů na vklad bylo 101 chybně podaných. Analýzou chybně podaných návrhů byly zjištěny níže uvedené nedostatky a chyby, kterých se dopouštějí účastníci řízení o zápisu vkladu vyplývající z kupní smlouvy na nemovitost.

**Geometrický plán** – může být nedílnou součástí kupní smlouvy anebo povinnou přílohou při návrhu na vklad. Problematika geometrického plánu je vysvětlena v kapitole 3.4.5. V rámci šetření bylo zjištěno, že problematika geometrického plánu se podílí na celkové chybovosti z 25%. Geometrický plán byl ve většině případů přiložen, ale chyběl v něm souhlas s dělením pozemku od stavebního úřadu. Jednalo se o 15 případů z 25. V dalších 6 případech se jednalo o dodání nedostatečného počtu geometrických plánů. Zbývající 4 případy byly spojeny s citací geometrického plánu. V kupní smlouvě byl geometrický plán citován, ale následně nebyl ke smlouvě přiložen. Tyto chyby nejsou důvodem k zastavení nebo zamítnutí vkladového řízení. Vedou pouze k přerušení řízení. Těchto chyb se dopouštějí fyzické i právnické osoby.

**Spoluvlastnický podíl** – součástí vlastnictví (např. bytové jednotky v bytovém domě) je i podíl na společných částech domu a pozemcích. Tato skutečnost je často při prodeji bytové jednotky opomíjena. Chybné uvedení spoluvlastnického podílu na právech k pozemkům vede k zastavení řízení. Celkem se jednalo o 20 případů. Účastníci v polovině případů uvedli nesprávnou výši spoluvlastnického podílu anebo ho neuvedli vůbec. Nejčastěji chybovaly fyzické osoby.

**Označení pozemku a stavby** – je-li předmětem smlouvy prodej stavby, musí být označena nejen stavba, ale i pozemek, na kterém se nachází stavba. Častou chybou účastníků v řízení je pouhá citace stavby bez následného citování pozemku. Prodávající prodává pozemek i se stavbou, ale stavba není uvedena ve smlouvě, je citován pouze pozemek. Může nastat i obrácená situace, kdy je ve smlouvě uvedena stavba, ale chybí označení pozemku. Toto chybné označení vede k zastavení či zamítnutí řízení. V rámci analýzy vybraného souboru se jednalo o 14 případů. Nejčastěji chybovaly fyzické osoby.

**Neevidovaná nemovitost** – převod neevidované nemovitosti není možný. Z počtu 101 výzev se 11 týkalo nemovitostí, které nejsou v evidenci katastru. Za neevidovanou nemovitost se považuje taková, která ve skutečnosti existuje, ale není evidovaná ve veřejném seznamu. K této situaci dochází nejčastěji u rozestavěných nemovitostí či novostaveb, kdy stavebník zatím neohlásil na katastr nemovitostí dokončení. Když katastrální úřad zjistí tuto skutečnost, vyzve účastníky k doplnění listin potvrzujících existenci budovy. Těchto chyb se dopouštějí fyzické i právnické osoby ve stejném poměru.

**Nemovitost není ve vlastnictví prodávajícího** – tato situace byla zjištěna u 10 případů. V evidenci veřejného seznamu je nejčastěji uveden jiný vlastník, než je prodávající v kupní smlouvě. Ve dvou případech nastala situace, kdy prodávající byl vlastníkem nemovitosti, ale jen její části. Nejčastějším chybujiícím zde byly fyzické osoby.

**Kupní cena** – jedna z podstatných náležitostí kupní smlouvy, bez které nelze smlouvu uzavřít. Problematika kupní ceny je vysvětlena v kapitole 3.3.2. I přes to, že je kupní cena v oblasti nemovitostí klíčová, byly katastrálnímu úřadu podány návrhy na vklad s kupními smlouvami, ve kterých byla chybně uvedena kupní cena nebo dokonce nebyla sjednána vůbec. Ve výběrovém souboru bylo takových případů 9. Z toho čtyři se týkaly chybně uvedené výše a v pěti kupních smlouvách nebyla kupní cena vůbec uvedena. Nejčastěji chybovaly fyzické osoby.

**Nesoulad mezi návrhem, kupní smlouvou a zápisem** – katastrální úřady zkoumají soulad mezi návrhem a příslušnou smlouvou. Údaje z kupní smlouvy musí odpovídat údajům v návrhu na vklad a zároveň zápisům ve veřejném seznamu. Pokud je zjištěn nesoulad, jsou účastníci řízení vyzváni k objasnění či doplnění nejasností. Nejasnosti nejčastěji vznikají nechtěnými překlepy a chybnými údaji v geometrickém plánu. Ve zkoumaném souboru se jednalo o 5 případů. Nejčastěji chybovaly fyzické osoby.

Ve zbylých 7 případech byly zjištěny následující chyby a nedostatky: ve 4 případech nebyl přiložen k návrhu přesný počet vyhotovení kupních smluv; ve 2 případech chyběly podpisy v kupních smlouvách a v návrhu na vklad a v 1 případě chybělo v kupní smlouvě rodné číslo fyzické osoby. V rámci výše uvedených případů chybovaly fyzické osoby. Shrnutí zjištěných údajů je uvedeno v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1: Přehled chyb a nedostatků, které vedou k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení za rok 2013 na katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu

<b>Chyby a nedostatky</b>	<b>Počet případů</b>
Geometrický plán	25
Spoluvlastnický podíl	20
Označení pozemku a stavby	14
Neevidovaná nemovitost	11
Nemovitost není ve vlastnictví prodávajícího	10
Kupní cena	9
Nesoulad mezi návrhem, kupní smlouvou a zápisem	5
Chybný počet vyhotovení kupní smlouvy	4
Chybějící podpisy v kupní smlouvě	2
Chybějící rodné číslo	1
<b>Celkem</b>	<b>101</b>

*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

Z výše uvedeného je jasné, že nejčastějších chyb a nedostatků se dopouštěly fyzické osoby, které mezi sebou uzavíraly kupní smlouvy. Většinou se tak dělo z neznalosti zákona a právních předpisů. Pokud fyzické osoby nerozumí dané problematice, měly by svěřit vypracování kupních smluv a zavkladování do rukou právního zástupce. Právní zástupce bývá finanční zátěží, a proto ve většině případů jeho služeb využívají jen právnické osoby. V grafu č. 5 je uvedena chybovost řízení fyzických a právnických osob v %.



*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování  
Graf č. 5*

### **Reakce navrhovatelů na rozhodnutí**

Přerušení řízení má vliv na celkovou dobu řízení. Vkladové řízení je pozastaveno a katastrální úřad čeká na odstranění chyb ze strany účastníků. Záleží na jejich rychlosti při odstraňování chyb a snaze o obnovení řízení. Ve většině případů se účastníci snaží s katastrálním úřadem spolupracovat a nedostatky v jejich zájmu co nejrychleji vyřešit.

Jedná-li se o neopravitelné chyby, dochází k zamítnutí celého řízení. Katastrální úřad upozorní účastníky na dané chyby a navrhne jim, aby ve stanovené lhůtě návrh na vklad vzali zpět a souhlasili se zastavením řízení. Pokud tak neučiní, vkladové řízení se zamítne. Většina z vyzvaných účastníků návrh vezme zpět a po uplynutí ochranné lhůty podají návrh znovu a bezchybně.

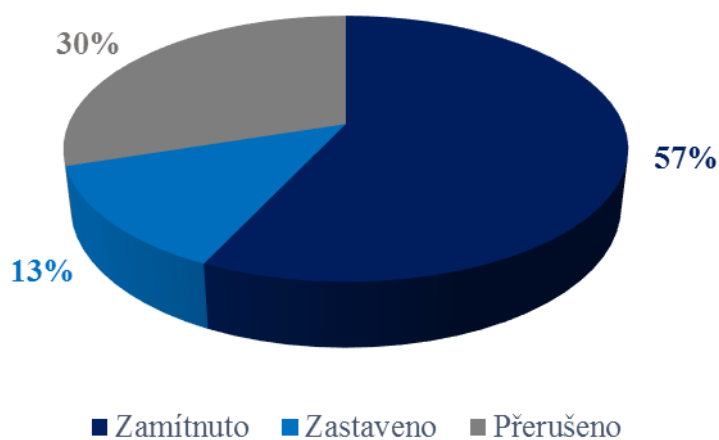
#### 4.4. Rok 2014

Pro analýzu uvedeného období byl vytvořen výběrový soubor o stejné četnosti jako v předcházejícím roce, a to ve výši 562 podaných návrhů na vklad z titulu kupní smlouvy na nemovitost. Pro možnost vzájemného porovnání vybraných období v následující kapitole práce (5. Shrnutí výsledků zkoumání) byl vytvořen, jak již bylo zmíněno, výběrový soubor o stejné četnosti založený na stejném způsobu analýzy.

Za rok 2014 bylo na pracovišti podáno celkem 87 633 návrhů na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu. Z těchto návrhů bylo zavkládováno neboli ukončeno provedením vkladu jen 77 993 návrhů. Z tohoto údaje vyplývá, že 89% návrhů na vklad bylo bezchybných a 11% obsahovalo chybu nebo nedostatek zapříčiňující nemožnost dokončení vkladového řízení. Celkový počet chybně podaných návrhů se pohyboval ve výši 9 640 návrhů na vklad. Z toho bylo 5 468 návrhů zamítnuto, 1 253 návrhů zastaveno a 2 919 návrhů přerušeno.

V grafu č. 6 je vyjádřen stav řízení u chybně podaných návrhů z celkového počtu 9 640 návrhů na katastrálním úřadě pro hlavní město prahu za rok 2014. Jak je vidět z níže zobrazeného grafu, nejvíce vkladových řízení bylo katastrálním úřadem zamítnuto. Účastníci řízení se tedy nejčastěji dopouštěly tzv. neodstranitelných chyb a nedostatků, které vedly k zamítnutí návrhů na vklad.

**Stav řízení u chybně podaných návrhů**



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování  
Graf č. 6

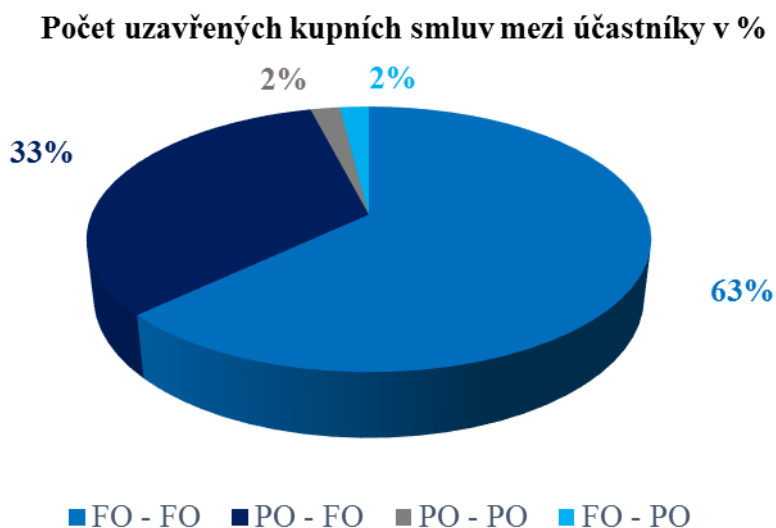


## A. Smluvní strany kupní smlouvy na nemovitost

Analýzou zkoumaného souboru s celkovým počtem 562 návrhů na vklad vlastnického práva z titulu kupní smlouvy do veřejného seznamu vyšlo najevo, že nejčastěji mezi sebou uzavírají kupní smlouvy:

1. fyzické osoby (354 kupních smluv z celkových 562);
2. právnická osoba jako převodce a fyzická osoba jako nabyvatel (186 z 562);
3. právnická osoba jako převodce a právnická osoba jako nabyvatel (13 z 562) a
4. nejméně smluv je uzavíráno mezi fyzickými osobami jako převodci a právnickými osobami jako nabyvateli (9 z 562 kupních smluv).

V grafu č. 7 je pro lepší přehlednost vyjádřeno procentní zastoupení účastníků při uzavírání kupních smluv na nemovitost. Vyjádřená procenta v grafu vychází z přepočtu výše uvedených číselných údajů.

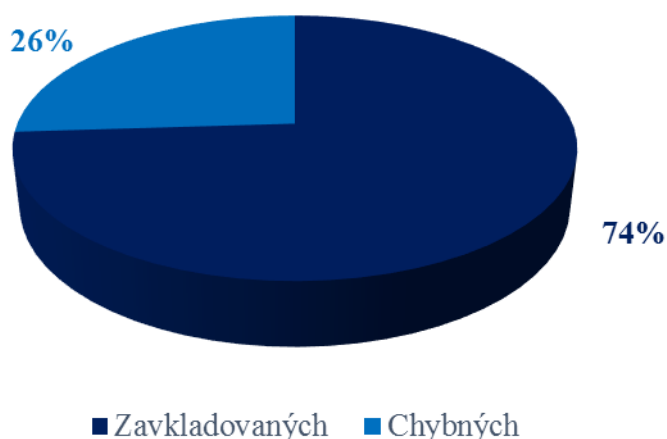


*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování  
Graf č. 7*

Z vybraného souboru o četnosti 562 návrhů na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu týkajících se kupních smluv, bylo zavkládováním v roce 2014 ukončeno pouze 416 návrhů z 562. Z celkového počtu bylo 146 návrhů na vklad vlastnického práva z titulu kupní smlouvy na nemovitost chybně podaných.

V grafu č. 8 je uvedeno procentní vyjádření chybovosti a správnosti ze všech podaných návrhů na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu z titulu kupních smluv. Chybné kupní smlouvy tvořily 26%, což lze považovat za velmi vysoké procento chybovosti v návrzích na vklad vlastnického práva do katastru za rok 2014. Nová právní úprava tedy měla velký vliv na vkladové řízení a to v negativním slova smyslu.

**Počet správných a chybných návrhů za rok 2014**



*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování  
Graf č. 8*

### **B. Chyby a nedostatky v kupních smlouvách a vkladovém řízení**

Pro vypracování této části práce byly opět použity konkrétní výzvy právníků katastrálního pracoviště adresované navrhovatelům vkladů k doplnění nebo odstranění chyb a nedostatků, aby bylo možné provést zápis vkladu o změně práv k nemovitosti do veřejného seznamu. Takto získaná kvalitativní i kvantitativní data byla použita pro analýzu nejčastěji se vyskytujících chyb kupních smluv a nedostatků návrhů na vklad.

Z výběrového souboru 562 podaných návrhů na vklad bylo 146 chybně podaných. Z toho vyplývá, že pro následující analýzu chyb a nedostatků, kterých se dopouštějí účastníci řízení o zápisu vkladu, bylo zkoumáno 146 kupních smluv na nemovitost. Analýzou těchto kupních smluv byly zjištěny nejčastější chyby a nedostatky uvedené v tabulce č. 2 na další straně práce.

Tabulka č. 2: Přehled chyb a nedostatků, které vedou k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení za rok 2014 na katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu

<b>Chyby a nedostatky</b>	<b>Počet případů</b>
Spoluvlastnický podíl	51
Geometrický plán	33
Nesoulad mezi návrhem, kupní smlouvou a zápisem	19
Neevidovaná nemovitost	14
Nemovitost není ve vlastnictví prodávajícího	11
Označení pozemku a stavby	10
Chybějící podpisy v kupní smlouvě	8
<b>Celkem</b>	<b>146</b>

*Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování*

Z tabulky č. 2 vyplývá, že největší zastoupení v chybách a nedostacích měl spoluvlastnický podíl. Účastníci v řízení uvedli ve více než dvou třetinách chybnou výši spoluvlastnického podílu anebo ho neuvedli vůbec. Druhým nejčastějším nedostatkem bylo přiložení neschváleného geometrického plánu v příloze návrhu na vklad (jednalo se o 13 případů). V dalších deseti případech nebyly geometrické plány k návrhům přiloženy a ve zbylých deseti případech se jednalo o nedostatečný počet. Třetí nejčastější chybou byl nesoulad mezi návrhem na vklad, kupní smlouvou a zápisem ve veřejném seznamu. V rámci vybraného souboru se jednalo o 19 případů. Ve 14 případech byla předmětem návrhu tzv. neevidovaná nemovitost. Pojem byl vysvětlen v předchozí části práce u analýzy roku 2013. Dalším častým problémem se kterým se pracovníci katastrálního úřadu v návrzích setkávali, bylo, že nemovitost nebyla ve vlastnictví prodávajícího. V deseti případech se i přes změnu v právní úpravě objevily chyby v označení pozemku a stavby. Poslední chybou, která se objevovala ve výběru kupních smluv, byly chybějící podpisy smluvních stran. Jednalo se o 8 případů.

Při analýze chybovosti s rozlišením navrhovatelů nedošlo ke změně. V roce 2014 nejčastěji chybovaly opět fyzické osoby, které uzavíraly mezi sebou kupní smlouvy a vkladová řízení. Právnícké osoby se chyb dopouštěly minimálně.

## 5. Shrnutí výsledků zkoumání

V této části práce byly metodou syntézy sumarizovány podstatné údaje z vybraného období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2014, které byly blíže analyzovány v rámci kapitoly č. 4.

Z provedeného šetření na katastrálním úřadě pro Prahu vyplynulo, že za výše uvedené období bylo více než 91% všech podaných návrhů na vklad přijato, v rámci přezkumné činnosti katastrálního úřadu schváleno a následně zdárně ukončeno zavkládáním, tzn. ukončeno zapsáním práva do veřejného seznamu. I přes změny právní úpravy v oblasti Katastru nemovitostí a v kupních smlouvách, které měly přinést snížení chybovosti ve vkladovém řízení, existuje stále vysoké procento chybně podaných návrhů na vklad, které vedou k přerušení, zastavení až zamítnutí vkladového řízení. Více než 8% z celkového počtu 155 828 návrhů na vklad práv zapisovaných do veřejného seznamu bylo podaných s odstranitelnou chybou v samotném návrhu na vklad nebo s tzv. neodstranitelnou chybou v kupní smlouvě. Na základě statistik uvedených v kapitole 4.1 došlo v roce 2014 k 23% nárůstu celkového počtu vkladových řízení oproti roku 2013, ale podíl zavkládovaných návrhů se snížil z více než 94% za rok 2013 na necelých 90 % za rok 2014. Snížením počtu zavkládovaných návrhů došlo k růstu počtu nedokončených řízení z důvodu chyb a nedostatků, a to z necelých 6% na více než 10%. Nový občanský zákoník a nový katastrální zákon se nejvýrazněji podílel na nové právní úpravě v oblasti katastru nemovitostí a problematice kupních smluv. Nová právní úprava přinesla na jedné straně pozitivní efekt v navýšení počtu podaných návrhů na vklad práv zapisovaných do veřejného seznamu, na straně druhé i negativní efekt. V závislosti na zvýšení celkového počtu podaných návrhů se zvýšil i počet chybně podaných návrhů. Změny v právní úpravě měly především snížit výše zmíněnou chybovost, což se podle provedeného šetření na katastrálním pracovišti nepodařilo.

Analýzou zkoumaných výběrových souborů kupních smluv vyšlo najevo, že v roce 2013 mezi sebou nejčastěji uzavírala kupní smlouvu na nemovitost právnická osoba jako převodce a fyzická osoba jako nabyvatel. V roce 2014 se kupní smlouvy na nemovitost uzavíraly nejčastěji mezi fyzickými osobami. Nelze říci, zda měla nová právní úprava vliv na to, jaké osoby mezi sebou častěji uzavíraly kupní smlouvu na nemovitost.

Z provedeného šetření vyplynulo, že kupní smlouvy, které byly uzavřeny mezi právnickou a fyzickou osobou byly téměř bezchybné. Smlouvy byly totiž ve většině případů vypracovány advokátem či jiným subjektem s právním zázemím jako jsou např. realitní kanceláře, a tak nedocházelo k chybám z neznalosti. Naopak ve smlouvách, které byly uzavřeny laicky mezi fyzickými osobami bez pomoci právního zástupce, se vyskytovalo nejvíce nedostatků. Ve vybraném období chybovaly nejčastěji fyzické osoby. Porovnáním všech chyb a nedostatků vyskytujících se u kupních smluv na nemovitost bylo zjištěno, že účastníci nejčastěji chybovali v rámci spoluvlastnického podílu a geometrického plánu. V obou případech se tyto chyby podílely z 50% na celkové chybovosti. Účastníci dále v obou obdobích chybovali tím, že nepodepsali kupní smlouvy, nepřiložili vyhotovení kupních smluv ve správném počtu a dostatečně se ve smlouvě neidentifikovali. Podané návrhy na vklad nemohly být provedeny, protože v některých případech byla předmětem návrhu nevidovaná nemovitost; nastal nesoulad mezi návrhem, kupní smlouvou a zápisem, anebo nebyla nemovitost ve vlastnictví prodávajícího. Smluvní strany chybovaly i v rámci kupní ceny a v rámci označení pozemku a stavby. Zmíněné chyby jsou důležité a úzce souvisí se změnami v právní úpravě.

Kupní cena jak již bylo v průběhu práce řečeno, je klíčovou náležitostí při tvorbě kupní smlouvy na nemovitost. NOZ přinesl změnu při stanovení této ceny. Od roku 2014 nemusí být stanovena přesnou částkou. Vyžaduje se pro ni určitost ceny, kterou je možné stanovit odkazem na způsob určení. Tato změna ovlivnila chybovost v kupních smlouvách. Ve výběrovém souboru smluv bylo v roce 2013 evidováno 9 chybných případů týkajících se kupní ceny. V roce 2014 se chyba týkající se kupní ceny již neobjevila. Lze říci, že změnou ve stanovení kupní ceny ve smlouvě došlo ke snížení chybovosti. Změna v této oblasti měla pozitivní vliv na chybovost v kupních smlouvách.

Asi nejdůležitější a nejvíce diskutovanou změnou v NOZ v oblasti nemovitostí je zásada, kdy se stavba se stává součástí pozemku. Tato změna přinesla do oblasti podávání návrhů na vklad zápisů práv do veřejného seznamu pozitivní efekt. Oproti roku 2013 došlo v roce 2014 k výraznému snížení počtu chybně označených pozemků a staveb. Nedošlo sice k úplnému odstranění těchto chyb, ale za pouhý rok účinnosti NOZ bylo docíleno alespoň částečného snížení. Lze konstatovat, že tato změna v NOZ měla pozitivní vliv na chybovost ve vkladového řízení.

## **Doporučení k předcházení chyb a nedostatků**

Pokud se fyzické osoby jako účastníci řízení chtějí vyvarovat problémům, které plynou ze zamítnutí návrhu na vklad, měly by svěřit vypracování kupních smluv a zavkládání práv do rukou právního zástupce, neboť ve většině případů nemají potřebnou znalost zákona. Pokud však nechtějí nebo nemůžou využít odborných služeb právníka či advokáta, měly by se alespoň řídit níže uvedenými doporučeními.

V první řadě musí být návrh na vklad proveden všemi účastníky kupní smlouvy. Následovat by měla kontrola, zda návrh obsahuje všechna práva, která chtějí účastníci kupní smlouvy zapsat do veřejného seznamu. Dále by se měla ověřit všechna data podle stavu zápisů v katastru (např. zda je nemovitost evidována, čísla a druh převáděných pozemků, zda není nemovitost omezena aj.) Vše by se mělo porovnat se skutečností a se stavem ve veřejném seznamu. Před podpisem smlouvy je důležité ověřit si prodávajícího jako vlastníka dané nemovitosti, osobní údaje a jeho způsobilost. Pokud je předmětem převodu rozestavěná budova či novostavba, je nutné ověřit ve veřejném seznamu předmět, který je tam zapsán a případně ohlásit změny na příslušném tiskopise. Kupní smlouva tak bude v souladu se stavem zápisu v katastru a bude možné podat návrh na vklad. Je-li předmětem převodu rozdělovaný či scelovaný pozemek, je nutné doložit souhlas stavebního úřadu s dělením, územní rozhodnutí a příslušný geometrický plán. Nedílnou součástí kupní smlouvy je plná moc zmocňující k podpisu smlouvy. K návrhu na vklad je nutné přiložit příslušná zmocnění a plnou moc k podpisu návrhu na vklad. Před podáním návrhu na vklad na příslušný katastrální úřad by měla proběhnout kontrola podpisů, úředně ověřených podpisů a dostatečného počtu vyhotovení kupní smlouvy. Při vypisování údajů specifikujících převáděnou nemovitost dbát na opatrnost, aby nedocházelo ke zbytečným chybám a následným zamítnutím řízení. Převádí-li se bytová jednotka, nesmí se zapomenout na uvedení spoluvlastnických podílů ke společným částem domu a pozemkům. Potřebné formuláře k návrhu na vklad do veřejného seznamu jsou k dispozici na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Pokud budou výše uvedená základní doporučení dodržena (v běžných situacích převodu vlastnického práva k nemovitosti, se kterým se za život setká snad každý), nemělo by docházet k tak vysokému počtu chybných vkladových řízení. Následně by došlo k ulehčení práce katastrálními úřady, pro která jsou chybně podaná vkladová řízení velkou zátěží jak po finanční tak po časové stránce.

## 6. Závěr

Kupní smlouva na nemovitost je významnou listinou zakládající převod vlastnických práv mezi fyzickými osobami a právníckými osobami. Cílem bakalářské práce bylo zjistit nejčastější chyby vyskytující se právě při uzavírání kupních smluv na nemovitost.

Bakalářská práce v první řadě shrnuje teoretické poznatky z odborné literatury v oblasti kupní smlouvy a vkladového řízení o zápisu vlastnických práv k nemovitosti. Následně promítá výsledky z provedeného empirického šetření na katastrálním pracovišti.

Analýzou zkoumané problematiky byly zjištěny typické chyby v kupních smlouvách, kterých se smluvní strany dopouštějí. Velkým nedostatkem při uzavírání kupních smluv je neznalost zákonů a právních předpisů. Následkem toho vznikají chyby, které mají za následek přerušování, zastavení či zamítnutí řízení.

V rámci šetření bylo zjištěno, že nejčastějších chyb se při uzavírání kupních smluv na nemovitost dopouštějí fyzické osoby (90% případů). Důvodem pro tak vysoké procento je nejen výše zmíněná neznalost zákonů a právních předpisů, ale i nedostatek finančních prostředků pro zajištění odborné právní pomoci.

V případě sepsání kupních smluv dle dostupných vzorů, dodržení přesného vyplnění formulářů při podání návrhu na vklad, zlepšení kontroly potřebných údajů a příloh při podání návrhu na vklad ze strany navrhovatelů i úředníků, může dojít k omezení až úplnému odstranění zjištěných nejčastějších chyb.

Závěrem měla být zodpovězena otázka formulovaná v úvodní části práce. „*Měla rekodifikace soukromého práva vliv na chybovost v oblasti kupních smluv a vkladových řízení?*“ ANO, rekodifikace měla vliv na chybovost. Jak je již uvedeno v předchozích kapitolách práce, nová právní úprava pozitivně ovlivnila chyby v kupních smlouvách, které se týkají označování pozemků a staveb a kupní ceny. V celkovém výsledku však chybovost vkladového řízení za rok 2014 oproti roku 2013 vzrostla. Pro přesnější zhodnocení důsledků rekodifikace v oblasti soukromého práva je nutné, aby uplynulo delší časové období než jeden rok. Do budoucna by rekodifikační změny měly přinést očekávané pozitivní výsledky.

Stanovený cíl v úvodu bakalářské práce byl podle názoru autorky splněn.

## 7. Seznam použitých zdrojů

### Odborná literatura :

BAUDYŠ, Petr. *Beckovy příručky pro právní praxi. Katastr a nemovitosti*. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.

ČSN ISO 690. *Informace a dokumentace – Pravidla pro bibliografické odkazy a citace informačních zdrojů*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2011. Třídící znak 010197.

JANKŮ, Martin. *Nemovitosti koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualizované vyd. Brno: Computer press, 2007. ISBN 80-251-1499-6.

KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-545-1.

NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.

NOVOTNÝ, Petr, BUDÍKOVÁ, Petra, IVIČIČOVÁ, Jitka, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a kol. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-423-0.

ŠEVČÍK, Ludvík, KINCL, Michal, PŠENKO, Robert a WELLECH, Eliška. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: Nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0071-1.

TRAJER, Václav, TRAJEROVÁ, Pavlína. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2010, s. 480. ISBN 978-80-7357-481-9.



*Legislativa :*

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník. *In: Sbíрка zákonů České republiky*. 2012, částka 33. ISSN 1802-8012. Dostupný také z: <http://ftp.aspi.cz/opispdf/2012/033-2012.pdf>

ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). *In: Sbíрка zákonů České republiky*. 2013, částka 99. ISSN 1211-1244. Dostupný také z: <http://ftp.aspi.cz/opispdf/2013/099-2013.pdf>

ČESKO. Zákon č. 500/2004 Sb., ze dne 24. června 2004, správní řád. *In: Sbíрка zákonů České republiky*. 2004, částka 174. ISSN 1801-8688. Dostupný také z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/1505/z500\\_2004.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/1505/z500_2004.pdf)

ČESKO. Předpis č. 634/2004 Sb., ze dne 26. listopadu 2004, o správních poplatcích. *In: Sbíрка zákonů České republiky*. 2004, částka 215. ISSN 1213-2217. Dostupný také z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spravni-poplatky/>

ČESKO. Předpis č. 357/2013 Sb., ze dne 1. listopadu 2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). *In: Sbíрка zákonů České republiky*. 2013, částka 141. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>

ČESKO. Předpis č. 358/2013 Sb., ze dne 1. listopadu 2013, Vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí. *In: Sbíрка zákonů České republiky*. 2013, částka 141. Dostupný také z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=80844&nr=358~2F2013&rpp=15#local-content>

ČESKO. Předpis č. 359/2013 Sb., ze dne 1. listopadu 2013, Vyhláška o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. *In: Sbíрка zákonů České republiky*. 2013, částka 215. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-359#p1>

*Internetové zdroje :*

BĚHOUNEK, Pavel. Rekodifikace. In: *Nový občanský zákoník a jeho dopad do systému soukromého práva* [on-line]. [vid. 2014-10-02]. Dostupné z:  
<http://www.sagit.cz/pages/prehrub.asp?cd=666&typ=c>

CVIK, Eva Daniela. *Veřejný seznam ve světle nově uplatňované zásady materiální publicity*. In: *právní prostor.cz* [online]. 2014-09-05 [vid. 2014-10-21]. Dostupné z:  
<http://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/verejny-seznam-ve-svetle-nove-uplatnovane-zasady-materialni-publicity>

*Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. [Praha]: Český úřad zeměměřičský a katastrální, ©1993-2015 [vid. 2015-03-05]. Dostupné z:  
<mhttp://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Formulare.aspx>

Kupní cena. *Právo a nemovitosti.cz* [online]. 2008-09-16 [vid. 2014-10-10]. Dostupné z:  
<http://www.pravo-a-nemovitosti.cz/search/?text=kupn%C3%AD+cena+>

Kupní smlouva. *Občanský zákoník justice.cz* [online]. [vid. 2014-10-20]. Dostupné z:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/kupni-smlouva/>

LINHART, Aleš. *Umíme správně vyložit pojem stavba?*. In: *TZB-info* [online]. 2014-04-15 [vid. 2014-10-10]. Dostupné z:  
<http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>

ŠOURKOVÁ, Martina. *Katastr nemovitostí v novém*. In: *epravo.cz* [online]. 2013-09-12 [vid. 2014-14-10]. Dostupné z:  
<http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>

## 8. Seznam grafů a tabulek

Graf č. 1 : <i>Vývoj vkladového řízení v České republice v letech 2002-2013</i> .....	32
Graf č. 2 : <i>Vývoj vkladového řízení v Praze v letech 2006-2014</i> .....	32
Graf č. 3 : <i>Počet uzavřených kupních smluv mezi účastníky v %</i> .....	35
Graf č. 4 : <i>Počet správných a chybných smluv za rok 2013</i> .....	35
Graf č. 5 : <i>Chybovost řízení FO a PO uvedena v %</i> .....	39
Graf č. 6 : <i>Stav řízení u chybně podaných návrhů</i> .....	40
Graf č. 7 : <i>Počet uzavřených kupních smluv mezi účastníky v %</i> .....	41
Graf č. 8 : <i>Počet správných a chybných návrhů za rok 2014</i> .....	42
Tabulka č. 1 : <i>Přehled chyb a nedostatků, které vedou k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení za rok 2013 na katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu</i> .....	38
Tabulka č. 2 : <i>Přehled chyb a nedostatků, které vedou k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení za rok 2014 na katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu</i> .....	43

## 9. Přílohy

Příloha č. 1 :	<i>Specifikace nemovitostí v kupní smlouvě o převodu nemovitosti v souladu s ustanovením § 8 odst. (1) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí .....</i>	53
Příloha č. 2 :	<i>Výčet práv zapisovaných vkladem do katastru nemovitostí v souladu s ustanovením § 11 odst. (1) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí .....</i>	54
Příloha č. 3 :	<i>Vzor kupní smlouvy na nemovitost v roce 2014 .....</i>	55
Příloha č. 4 :	<i>Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí .....</i>	63

## **Příloha č. 1**

*Specifikace nemovitostí v kupní smlouvě o převodu nemovitosti v souladu s ustanovením  
§ 8 odst. (1) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí*

V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to

- a) pozemek parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu,
- b) pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území,
- c) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- d) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití,
- e) jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním,
- f) rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku,
- g) právo stavby označením pozemku, ke kterému je zřízeno,
- h) nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití.

## **Příloha č. 2**

*Výčet práv zapisovaných vkladem do katastru nemovitostí v souladu s ustanovením  
§ 11 odst. (1) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí*

Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- a) vlastnické právo,
- b) právo stavby,
- c) věcné břemeno,
- d) zástavní právo,
- e) budoucí zástavní právo,
- f) podzástavní právo,
- g) předkupní právo,
- h) budoucí výměnek,
- i) přídatné spoluvlastnictví,
- j) správa svěřenského fondu,
- k) výhrada vlastnického práva,
- l) výhrada práva zpětné koupě,
- m) výhrada práva zpětného prodeje,
- n) zákaz zcizení nebo zatížení,
- o) výhrada práva lepšího kupce,
- p) ujednání o koupi na zkoušku,
- q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

## **KUPNÍ SMLOUVA**

.....XY....., rodné číslo, event. datum narození  
Bytem.....  
(dále též jen „prodávající“)  
jako prodávající na straně jedné

a

.....ZZ....., rodné číslo, event. datum narození  
Bytem.....  
(dále též jen jako „kupující“)  
jako kupující na straně druhé

prodávající a kupující dále společně označeni také jen jako „smluvní strany či strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

kupní smlouvu

### **Článek I. Prohlášení prodávající/ho**

1. Prodávající prohlašuje a dokládá, že je výlučným vlastníkem následující/ch nemovitosti/í:

pozemek – pozemková parcela číslo parcelní ..... (.....),

Součástí pozemku – pozemkové parcely číslo parcelní ..... ( ..) v katastrálním území .... je stavba stojící na tomto pozemku, a to: budova s číslem popisným/s číslem evidenčním ...v části obce ..., označená jako ....., postavená na pozemku – pozemkové parcele číslo parcelní .....

pozemek – pozemková parcela číslo parcelní ..... (.....),

vše v katastrálním území \*\*\* , vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro \*\* kraj, Katastrálního pracoviště .....\* , na LV č. .... pro obec ..... a katastrální území .... (vše dále též jen jako „předmět převodu“).

Součástí a příslušenstvím předmětu převodu jsou zejména: venkovní úpravy, oplocení, trvalé porosty a toto bytové zařízení a vybavení .....

2. Pro vlastnictví prodávající/ho svědčí: ..... ze dne ....., u níž byl vklad práva povolen rozhodnutím shora citovaného katastrálního úřadu v řízení vedeném pod č.j. V-.../.....-....., s právními účinky vkladu práva ke dni .....

## **Článek II. Předmět smlouvy**

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat kupující/mu předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit kupující/mu nabytí k předmětu převodu vlastnické právo, a kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávající/mu kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže. Kupující nabývá předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do výlučného vlastnictví.

2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva kupující/ho k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

## **Článek III. Kupní cena a její splatnost**

1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávající/mu za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši \*\*\* ,-- Kč (slovy: ..... korun českých)

2. Kupní cenu uhradí kupující takto:

částku ve výši \*\*\* ,-- Kč (slovy: .....korun českých) složil/a kupující do Notářské úschovy notáře (dále jen „notář“). O této smlouvě bude vyhotovena smlouva o notářské úschově. Smluvní strany sjednávají a činí nesporným, že uvedená částka se započítává v celém svém rozsahu na povinnost kupující/ho zaplatit kupní cenu za předmět převodu a jeho/její povinnost zaplatit kupní cenu je tím v rozsahu splněna.

3. Částka ve výši ..... ,-- Kč (slovy: ..... korun českých) bude z účtu notáře uvolněna, za podmínky splnění odst. 2 tohoto článku této smlouvy shora, následovně:

3.1. částka \*\*\* ,--Kč (slovy : .....korun českých) bude odeslána na účet prodávající/ho, uvedený v odst. 5 tohoto článku této smlouvy, do 5ti pracovních dnů poté, co notář bude, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví prokazujícího vlastnické právo kupující/ho k předmětu převodu, na kterém jako vlastník předmětu převodu bude uveden/a kupující a na předmětu převodu nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či zápisy vzniklé na základě úkonů prodávající/ho nebo z důvodu stojícího na straně prodávající/ho, předmět převodu bude prostý nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů.

3.2. zbývající částku ve výši .... ,-- Kč (slovy: .... korun českých) odešle notář příslušnému finančnímu úřadu jako úhradu daně z nabytí nemovitých věcí.

4. Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li ke splnění výše uvedených podmínek pro výplatu kupní ceny nebo její části nejpozději do 5 (pěti) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, odešle notář kupní cenu nebo její část do 7 (sedmi) pracovních dnů od marného uplynutí výše uvedené lhůty na účet, ze kterého byly peněžní prostředky poukázány, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.



5. Smluvní strany prohlašují, že veškeré platby, které mají být učiněny v jejich prospěch podle této smlouvy, budou připisovány na následující účty:

Pro prodávající/ho: účet č. ...., vedený u .....

Pro kupující/ho: účet č. ...., vedený u .....

#### **Článek IV. Prohlášení smluvních stran**

1. Prodávající dále prohlašuje, že

1.1. ohledně předmětu převodu neučinil ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jinou osobu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku;

1.2. na předmětu převodu nevážnou žádné závady, s výjimkou těch, které jsou uvedené ve veřejném seznamu a specifikované v odst. 1.3 tohoto článku této smlouvy níže, které by ve smyslu ust. § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího. Kupující bere na vědomí, že jiné závady, než ty, které jsou zapsané ve veřejném seznamu a uvedené v odst. 1.3 na něho přejdou pouze tehdy, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno anebo stanoví-li tak zákon;

1.3. na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by kupující/mu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho/jejího vlastnického práva;

1.4. ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu/ní zahájeno insolvenční řízení a že mu/jí není známo, že by na něj/ni byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu/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;

1.5. mu/jí není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;

1.6. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem smlouvy a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu smlouvy;

1.7. k předmětu smlouvy nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný;

1.8. neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k předmětu smlouvy, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu smlouvy, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně;

1.9. po uzavření této smlouvy nezatíží předmět převodu závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu;

1.10. je oprávněn/a tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;

1.11. není v dispozici s předmětem převodu, jehož součástí je mj. budova čp./če. v části obce ....., označená jako ....., omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů), neboť prodávající není ženatý/vdaná, rodinná domácnost manželů není budově čp./če. v části obce ...umístěna, mu byl manželem/manželkou udělen písemný souhlas s uzavřením této smlouvy. Tento souhlas tvoří přílohu č....této smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění prodávající/ho obsažené shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude kupující oprávněn/a vůči prodávající/mu požadovat buď slevu z kupní ceny ve výši, v jaké vzniklá škoda dle prokazatelných důkazů nastala, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této smlouvě a/nebo bude kupující oprávněn/a od této smlouvy jednostranně odstoupit. Toto ustanovení se netýká vyskytnuvších se vad souvisejících se stářím předmětu převodu, které budou objeveny při případné rekonstrukci předmětu převodu a které v době prodeje nebyly prodávající/mu známy.

3. Kupující prohlašuje, že je oprávněn/a tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupující/mu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu/ní zahájeno insolvenční řízení a že mu/jí není známo, že by na něj/ni byl podán insolvenční návrh.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění kupující/ho obsažené shora v odst. 3 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude prodávající oprávněn/a vůči kupující/mu požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla, a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními kupující/ho obsaženými v odst. 3 tohoto článku této smlouvy shora, a/nebo bude prodávající oprávněn/a od této smlouvy jednostranně odstoupit.

## **Článek V. Předání a užívání nemovitostí**

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil/a se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu a jeho vybavení přebírá.

2. Předmět převodu bude kupujícímu předán za podmínky splnění čl. III. odst. 2 této smlouvy zcela vyklizený (s výjimkou bytového zařízení, o němž se smluvní strany dohodly, že je součástí předmětu převodu dle této smlouvy) nejpozději do \*\*\*. Prodávající též předá kupující/mu klíče k domu, přičemž o předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání. Do okamžiku protokolárního předání předmětu převodu kupující/mu nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu, náleží mu plody a užitky předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním předmětu převodu. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu převodu a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním předmětu převodu kupující, které/mu od téhož okamžiku náleží i plody a užitky předmětu převodu.

Do dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupující/ho k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, není kupující oprávněn/a provádět jakékoli stavební úpravy na předmětu převodu.

3. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu převodu z prodávající/ho na kupující/ho a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.

4. Prodávající je povinen/povinna příslušné ohlašovně ohlásit změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt prodávající/ho, a to ve lhůtě do 15ti dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupující/ho k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající dále prohlašuje, že adresa předmětu převodu není vedena jako adresa trvalého pobytu, místa podnikání nebo sídla žádné fyzické či právnické osoby.

5. Prodávající prohlašuje, že kupující/mu předal před uzavřením této smlouvy originál/úředně ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti týkající se budovy čp. .... v části obce....., postavené na pozemku ....., v katastrálním území....., dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 78/2013 Sb. Kupující převzetí tohoto průkazu stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

## **Článek VI. Utvrzení závazků**

1. Jestliže kupující nesplní svůj závazek sjednaný v Čl. III. odst. 2. této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě do 10ti pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch prodávající/ho smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z kupní ceny. Proávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se kupující zavazuje uhradit na účet prodávající/ho uvedený v čl. III. odst. 5 této smlouvy shora, nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany prodávající/ho.

2. V případě, že prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva kupující/m, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch kupující/ho smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z kupní ceny. Kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se prodávající zavazuje uhradit na účet kupující/ho uvedený v čl. III. odst. 5 této smlouvy shora, nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany kupující/ho.

3. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z Čl. VII. odst. 3 této smlouvy, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5 % (slovy: pět procent) z kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná strana zavazuje uhradit nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany oprávněné strany, na účet oprávněné smluvní strany uvedený v čl. III. odst. 5 této smlouvy shora.

4. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši .....,- Kč (slovy:) za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím. Shora uvedená smluvní pokuta je splatná nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy oprávněné strany k zaplacení smluvní pokuty, na účet oprávněné smluvní strany uvedený v čl. III. odst. 5 této smlouvy shora.

5. Smluvní strany si dále sjednaly smluvní pokutu ve výši .....,- Kč (slovy:), kterou je povinen/a zaplatit prodávající kupující/mu v případě nesplnění povinnosti vyplývající z Čl. V. odst. 4 této smlouvy, popř. pokud se prohlášení prodávající/ho v tomto odstavci obsažená ukážou být nepravdivá. Shora uvedená smluvní pokuta je splatná nejpozději do 5ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany kupující/ho.

6. Ujednáním dle předchozích odstavců 1 až 5 tohoto článku této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

## **Článek VII. Převod vlastnického práva**

### **Úhrada daní a poplatků**

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu (vkladu) nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupující/ho do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu kupující, a to nejpozději do ...

3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupující/ho k předmětu převodu dle této smlouvy 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, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Prodávající (převodce) je ze zákona povinen uhradit daň z nabytí nemovitých věcí v případě, kdy jde o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a prodávající (převodce) se s kupujícím (nabyvatelem) v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující (nabyvatel). Smluvní strany se s ohledem na shora uvedené zákonné ustanovení dohodly, že daň z nabytí nemovitých věcí dle této smlouvy zaplatí prodávající (převodce)/kupující (nabyvatel). Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena v souladu s ujednáním smluvních stran uvedeným shora v tomto odstavci této smlouvy s přihlédnutím k článku III. odst. 3. bod 3.2 této smlouvy shora. Částku na zajištění daně z nabytí nemovitých věcí ve výši .....,-- Kč (slovy: ..... korun českých) si ponechá na účtu notář, který ji odešle v souladu s článkem III. odst. 3. bod 3.2 této smlouvy na účet příslušného finančního úřadu na základě přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí. Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí se zavazuje vypracovat a na příslušný finanční úřad podat kupující. Prodávající se pro tento účel zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost. V případě, že shora uvedená částka odeslaná na úhradu daně z nabytí nemovité věci nebude postačovat na úhradu vyměřené daně, zavazuje se prodávající bez zbytečného odkladu tento rozdíl doplatit finančnímu úřadu. Správný poplatek ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí kupující.

## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

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.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavřena ve 4 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží notář, a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude použito kupujícím pro podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
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, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V ..... dne ..... 2014

V ..... dne ..... 2014

.....  
Jméno a příjmení prodávajícího

.....  
Jméno a příjmení kupujícího

**Příloha č. 4**

**Návrh na vklad do katastru nemovitostí  
podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.**

Spisová značka \_\_\_\_\_  
vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro \_\_\_\_\_  
Katastrálnímu pracovišti \_\_\_\_\_

**I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách**

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
<input type="text"/>				
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
<b>Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)</b>				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
<input type="text"/>				
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
<b>Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)</b>				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

\*) Nehodící se škrtněte.

\*\*) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména		titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo ECI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI** dokladu		
<b>Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)</b>					
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>					
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*		

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména		titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo ECI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI** dokladu		
<b>Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)</b>					
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>					
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*		

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména		titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo ECI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI** dokladu		
<b>Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)</b>					
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>					
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*		

\*) Nehodící se škrtněte.

\*\*) ECI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad



### I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
<b>Adresa sídla</b>				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
ID datové schránky (je-li zřízena)				
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla</b>				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
<b>fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)</b>				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení			razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis				

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
<b>Adresa sídla</b>				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
ID datové schránky (je-li zřízena)				
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla</b>				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
<b>fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)</b>				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení			razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis				

\*) Nehodící se škrtněte.

### III. Sdělení pro katastrální úřad

#### Kontaktní údaje:

Zde můžete uvést údaje, které v případě potřeby urychlí Vaše kontaktování a řešení případného problému. Uvedení kontaktních údajů je nepovinné. Pokud zároveň žádáte i o zaslání informace o tom, že došlo k vyznačení, že právní vztahy k Vaším nemovitostem jsou dotčeny změnou (zaplombování), na některý z kontaktních údajů (e-mail, telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.

Poř. číslo účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

- poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku
- poznámky o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby
- poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

#### Další sdělení:

Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny

### IV. Listy formuláře

#### Počet samostatných listů formuláře:

Část I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách – pokračování	
Část I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách – pokračování	
Část II.A – Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám a pozemkům	
Část II.B – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů	
Část II.C – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku	

### V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:

## II.A Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby

Navrhuje se	
vklad	výmaz vkladem
<input type="checkbox"/> vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> práva stavby	<input type="checkbox"/> práva stavby
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu
<input type="checkbox"/> vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	<input type="checkbox"/> vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře. V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podniky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).</p> <p>V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší částí jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci). V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>	
<p><b>v pořadí</b> Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo</p>	
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva	
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno	

6.87.2-2013



## II. B Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů

Navrhuje se		výmaz vkladem	
vklad			
<input type="checkbox"/>	vlastnického práva	<input type="checkbox"/>	věcného břemene
<input type="checkbox"/>	věcného břemene	<input type="checkbox"/>	zástavního práva
<input type="checkbox"/>	zástavního práva	<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/>	podzástavního práva
<input type="checkbox"/>	podzástavního práva	<input type="checkbox"/>	předkupního práva
<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku
<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>	přídátého spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/>	přídátého spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	nájmu
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)		
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.                      V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabyváno k celku nebo jsou nemovitosti nabyvány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabyvány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabyvá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.                      Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).                      V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší částí jistiny.                      V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.                      V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).                      V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>			
<b>v pořadí</b>		<b>Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí</b>	
Uvedte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo			
<input type="checkbox"/>	podle poznámky o výhradě přednostního pořadí		
<input type="checkbox"/>	uvolněného zástavního práva		
<input type="checkbox"/>	zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno		

6.87.3.1-2013

**k následujícím jednotkám:**

Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití. Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

číslo jednotky č.p./č.ev.*) /	způsob využití	podíl na jednotce
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		

**v budově**

Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu. Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena. V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavěnosti (rozestav.)

část obce

č.p./č.ev.*)	
--------------	--

**postavené na pozemku**

Pozemky, na kterých je budova postavena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku. Pokud se jedná o katastrální území se dvojí číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

**a k následujícím pozemkům:**

**Pozemky ve spoluvlastnictví vlastníka jednotky, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo byly převedeny podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích**

Pozemky, které jsou ze zákona spojeny s jednotkou, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku. Pokud se jedná o katastrální území se dvojí číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

V položce „spoluvl. podíl“ uveďte součet podílů na pozemku náležejících ke všem jednotkám nebo podílům na jednotkách, se kterými je nakládáno.

katastrální území	parcelní číslo	spoluvl. podíl	parcelní číslo	spoluvl. podíl

\*) Nehodící se škrtněte.



## II. C Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku

Navrhuje se		
vklad	výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/> vlastnického práva		
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene	
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva	
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě	
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje	
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení	
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce	
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku	
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu	
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu	
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.</p> <p>V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabyváno k celku nebo jsou nemovitosti nabyvány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabyvány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabyvá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílníky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).</p> <p>V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).</p> <p>V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>		
<p><b>v pořadí</b> Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo</p>		Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí		
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva		
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno		

číslo jednotky				
způsob využití				
podíl na jednotce				
č.p./č.ev.*) /				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
<input type="checkbox"/> <b>vymezeným v budově</b> (pokud budova není součástí pozemku ani práva stavby) Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu. Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena. V případě rozestavené budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavenosti (rozestav.)				
část obce				
č.p./č.ev.*)				
postavené na pozemku v katastrálním území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
	...			
	...			
	...			
	...			
<input type="checkbox"/> <b>vymezeným v pozemku, jehož součástí je budova</b> Pozemek, ve kterém je jednotka vymezena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku. Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.				
katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
	...			
	...			
	...			
	...			
<input type="checkbox"/> <b>vymezeným v právu stavby, jehož součástí je budova</b> Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby). Pozemky, ke kterým je zřízeno právo stavby, ve kterém je jednotka vymezena, označte podle předchozího odstavce.				
účel práva stavby	k pozemku			
	katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
	...			
	...			
	...			
	...			

\*) Nehodící se škrtněte.