

Převod nemovitosti je nutno zapsat do katastru nemovitostí

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,
v dnešním příspěvku se zaměříme zejména na závěrečnou fázi převodu nemovitosti.

V případě, že kupujeme či prodáváme nemovitost, tak uzavíráme kupní smlouvu. Tuto smlouvu následně musíme promítnout do evidence katastru nemovitostí. Podle ust. § 1105 občanského zákoníku „*převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.*“

A právě zápis do katastru nemovitosti je samostatný úkon, který po uzavření kupní smlouvy musíme sepsat a na katastr nemovitostí s příslušným poplatkem za zápis odevzdat.

Nastávají případy, kdy se na tuto povinnost zapomíná a kupující se mylně domnívají, že „přeci kupní smlouvu mají, tak mají také nemovitost.“

Bohužel tomu tak není a bez zápisu do katastru nemovitostí není vlastnictví převedeno. Kdy podat návrh na zápis do katastru nemovitostí, je pouze na prodávajícím a kupujícím. Nejjednodušší je však s podáním návrhu neotálet (pakliže není dohodnuto například vyčkání na vyřízení hypotéky nebo složení peněz do advokátní úschovy) a vše na katastr nemovitostí podat ihned po podpisu kupní smlouvy.

V rámci zápisu u katastru nemovitostí může nastat situace, kdy katastrální úřad návrh na zápis zamítne. Důvody mohou být různé. Například nesprávné označení prodávajícího, kupujícího, nemovitosti, překlep v údajích (vše musí být ve shodě s katastrálním

zákonem, katastrální vyhláškou, prohlášením vlastníka, kupní smlouvou).

Na takovou situaci je vhodné myslet již v kupní smlouvě, kde si prodávající a kupující vzájemně nastaví mechanismus, jak se budou chovat. Tedy například prakticky:

1. zda si vrátí zaplacené peníze a od prodeje ustoupí,
2. zda společně uzavřou novou opravenou kupní smlouvu či sepiší nový opravený návrh na zápis do katastru nemovitostí,
3. kdo opravu dokumentů zajistí,
4. v jaké lhůtě se strany sejdou a vše sepiší,
5. kdo uhradí nový poplatek pro zápis do katastru nemovitostí.

Všechny tyto okolnosti se mohou vyřešit bez formální úpravy a přirozeně. Nastávají však také situace, kdy se prodávající nebo kupující rozhodne zamítnutí u katastru nemovitostí využít a od celého převodu nemovitostí tak ustoupit. V takovou chvíli je vhodné formální úpravu postupu a závazky k tomuto příslušné mít sjednány právě v kupní smlouvě.

Nyní se podíváme na dvě zajímavosti související s převody nemovitostí.

První z nich jsou tzv. pozemkové úpravy podle zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Podle tohoto zákona se „*ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se*

vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva.“

Zjednodušeně řečeno tedy může dojít ke změně vlastnictví pozemků (odejmutí jednoho, nabytí jiného, změny výměry či manipulaci s částí pozemků), a to bez uzavírání kupní či jiné smlouvy ze strany vlastníka.

Celý proces samozřejmě neprobíhá tajně. Je veřejný, vlastníkům pozemků jsou upozorněni a listiny o pozemkových úpravách doručovány a vlastník se může vyjadřovat, podávat námítky.

Je však podstatné tyto věci sledovat, kontrolovat a přebírat poštu, případně sledovat úřední desku.

V případě, že se vlastník nebude chovat aktivně a bude lhostejný k jemu doručeným písemnostem, pak může nastat situace, že po letech zjistí, že již není vlastníkem toho, čeho vlastníkem byl.

Druhou zajímavostí spojenou s převody nemovitostí jsou zprostředkovatelské smlouvy s realitními kancelářemi (dále jen „RK“). Zda využít RK nebo nikoliv a smlouvy sepsat sami/s notářem/s advokátem, je pouze na prodávajícím a kupujícím.

Setkávám se však s případy, kdy RK s prodávajícími sepiší zprostředkovatelské smlouvy, tvrdí, že jsou nevýhradní, ale opak je pravdou. Mezi výhradním (exkluzivním) a nevýhradním zprostředkováním je významný rozdíl. Doporučuji tedy důkladně číst smlouvu s realitní kanceláří.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774
Mail: advokat@aksopuch.cz
Kontakt: Běhounská 20, Brno

ADVOKÁT