

E – BOOK

PŘEVOD NEMOVITOSTI



JUDR. DAVID PYTELA, MBA, LL.M.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Obsah

Úvod 3

2. Darování 3

2.1. Odvolání daru 3

2.1.1. Odvolání daru pro nouzi 3

2.1.2. Odvolání daru pro nevděk 4

3. Koupě nemovitosti 4

3.1. Práva z vad 4

4. Převod nemovitosti na nezletilé dítě 5

5. Vypořádání spoluvlastnictví 5

6. Katastrální řízení 6

7. Advokátní úschova 6

8. Daně vážící se k převodu nemovitosti 7

8.1. Daň z nabytí nemovitých věcí 7

8.2. Daň z příjmu 8

Závěr 8

Úvod

Převody nemovitostí jsou v dnešní době téměř každodenním jevem, s nímž se v praxi setkal již snad úplně každý. Vzhledem k tomu, že převáděné nemovitosti mívají zpravidla vysokou finanční hodnotu, je důležité si u jejich převodů dát pozor na některé věci, které by Vám mohly způsobit značné nepříjemnosti. Takovým nepříjemnostem lze předejít za předpokladu dostatečné ostražitosti a právní pomoci. V tomto textu se zaměřujeme na instituty a skutečnosti, s nimiž se při převodu nemovitosti běžně setká naprosto každý. Věříme, že se nám podaří zodpovědět alespoň nejčastější dotazy klientů. Naším cílem je seznámit naše stávající (i potencionální budoucí) klienty s jednotlivými typy, fázemi a základním průběhem převodu nemovitosti, aby sami získali představu, co vše je zapotřebí a jakým způsobem takový převod probíhá.



Nejprve se stručně zaměříme na jednotlivé typy smluv a jejich podstatné náležitosti. Dále se stručně zaměříme na možnosti vypořádání spoluvlastnictví. Dále se zaměříme na průběh katastrálního řízení a výhody složení kupní ceny do advokátní úschovy při úplatném převodu nemovitosti. Na závěr pojednáme o daních, které jsou s převodem nemovitostí nerozlučně spjaté.

2. Darování

Darování je bezúplatným převodem vlastnického práva k věci. Darování nemovitosti bychom si mohli rozdělit do pomyslných dvou fází. V první fázi je třeba uzavřít darovací smlouvu. Darovací smlouva ve vztahu k nemovitosti musí mít písemnou formu, podpisy musí být na téže listině a podpisy je třeba úředně ověřit (provádí advokát, notář či služba Czech Point).

V darovací smlouvě musí být identifikace dárce a obdarovaného, podrobná specifikace daru (nemovitosti) a projev vůle dárce a obdarovaného. Ve druhé fázi je třeba podat návrh na vklad vlastnického práva dle uzavřené darovací smlouvy k příslušnému katastrálnímu úřadu.

2.1 Odvolání daru

Vztah mezi dárce a obdarovaným je ekonomicky nerovný, obdarovaný získá majetkovou výhodu, ale dárce nezíská žádné protiplnění. Z toho důvodu občanský zákoník dárce umožňuje dar odvolat. Dárce může ze zákona odvolat dar pro nouzi a nevděk.

2.1.1 Odvolání daru pro nouzi

Dárce může **odvolat dar pro nouzi**, pouze v případě, kdy nemá na nutnou výživu vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je podle zákona povinen. Do nouze se musí dárce dostat až po převodu vlastnického práva. Dárce může po obdarovaném požadovat vydání daru nebo zaplacení jeho obvyklé hodnoty ale pouze v tom rozsahu v jakém se mu výživy nedostává. Obdarovaný se zproští povinnosti vydat dar poskytnutím nutné výživy.

2.1.2 Odvolání daru pro nevděk

Dárce může **odvolat dar pro nevděk**, pokud obdarovaný dárce úmyslně či z hrubé nedbalosti ublížil tak, že zjevně porušil dobré mravy (např. fyzickým napadením). Dárce může v tomto případě požadovat vydání daru nebo zaplacení jeho obvyklé ceny. Dárce může odvolat dar do jednoho roku, kdy mu darovaný ublížil nebo do jednoho roku od chvíle, kdy se o ublížení dozvěděl.

3. Koupě nemovitosti

Koupě je úplatným převodem vlastnického práva k věci. Koupě nemovitosti bychom si mohli, stejně jako darování, rozdělit do pomyslných dvou fází. V první fázi je třeba uzavřít kupní smlouvu. Kupní smlouva ve vztahu k nemovitosti musí mít písemnou formu, podpisy musí být na téže listině a podpisy je třeba úředně ověřit (provádí advokát, notář či služba Czech Point). V kupní smlouvě musí být identifikace prodávajícího a kupujícího, podrobná specifikace předmětu koupě (nemovitosti), výše kupní ceny a projev vůle prodávajícího a kupujícího. Ve druhé fázi je třeba podat návrh na vklad vlastnického práva dle uzavřené kupní smlouvy k příslušnému katastrálnímu úřadu.

3.1 Práva z vad

Stejně jako u koupi věci movité může i při koupi věci nemovité kupující uplatňovat práva z vad. Přesto doporučujeme si předmět koupě řádně prohlédnout, v případě nejistoty je dobré využít služby odborníka, který stav nemovitosti posoudí.



Vady se dají rozdělit na vady zjevné a skryté. **Zjevné vady** jsou takové, které jsou poznatelné při prohlídce nemovitosti (např. hniloba na zdech, rozbitá okna), běžných zkouškách nebo vady zjištěné z katastru nemovitostí. Prodávající by se mohl z odpovědnosti za takové vady vyvázat, proto doporučujeme si předmětnou nemovitost pečlivě prohlédnout a o zjevných vadách uzavřít dohodu, že je prodávající opraví, případně že dojde ke snížení kupní ceny. **Skryté vady** jsou takové vady, které nebyly zjištěné nebo zřejmé při prohlídce nemovitosti (např. praskání podlah zakrytých plovoucí podlahou). Zákon u nemovitostí stanovuje pětiletou dobu pro uplatnění skrytých vad. Kupující by ovšem měl prodávajícímu skrytou vadu oznámit bez zbytečného odkladu, nejlépe v písemné formě s podrobným popisem vady nebo jak se vada projevuje. Kupující může vytknout prodávajícímu vadu i po uplynutí této doby, avšak pokud prodávající namítne, že vada byla vytknuta opožděně, soud právo z vadného plnění nepřizná.

Dále můžeme dělit vady, na ty, co způsobují podstatné porušení smlouvy a nepodstatné porušení smlouvy. **Podstatné porušení smlouvy** je takové porušení, o němž prodávající již při uzavření kupní smlouvy věděl nebo musel vědět, že by kupující kupní smlouvu neuzavřel, pokud by toto porušení předvídal. Při podstatném porušení smlouvy může kupující od smlouvy odstoupit. Při nepodstatném porušení může kupující požadovat opravu nebo slevu z kupní ceny.

4. Převod nemovitosti na nezletilé dítě

V praxi se často setkáváme s převody nemovitostí na nezletilé děti, zejména v podobě darování. Postup při uzavírání smlouvy je ovšem složitější.

Nezletilé dítě ještě není plně svéprávné, proto k takovému právnímu jednání není způsobilé (není schopné zcela hájit své zájmy). S vlastnictvím nemovitosti se vážou rozličné povinnosti, např. daň z nemovitosti, nebo by dítěti mohla být darována ruina vyžadující nákladné opravy. Proto se k platnosti smlouvy (kupní i darovací) vyžaduje schválení tohoto jednání soudem. Jedná se přitom o složitý proces často vyžadující podání dvou na sebe navazujících návrhů k soudu, ve kterých je potřeba uvést mnoho zákonem vyžadovaných formálních náležitostí.

5. Vypořádání spoluvlastnictví

Dle zákona nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. O oddělení nebo zrušení spoluvlastnictví tak může žádat kterýkoliv spoluvlastník.

Zákon uvádí dva způsoby zrušení spoluvlastnictví. Ideální je, pokud se všichni spoluvlastníci **dohodnou**. V případě spoluvlastnictví nemovité věci musí být dohoda písemná a musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Spoluvlastníci se mohou vypořádat rozdělením věci, prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, nebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům.

Nemohou-li se spoluvlastníci dohodnout, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich **soud**. Soud primárně věc rozdělí, přitom může zřídit služebnost nebo jiná věcná břemena. Soud věc nerozdělí, není-li to reálně možné. Při zkoumání reálnosti rozdělení se přihlíží k účelu věci. Dále může soud přikázat věc jednomu či více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí prodej věci ve veřejné dražbě.

6. Katastrální řízení

Při převodu nemovitosti se nevyhneme katastrálnímu řízení. Vlastnické právo se nepřevádí samotnou smlouvou (kupní, darovací či směnnou), ale teprve až povolením vkladu vlastnického práva ze strany příslušného katastrálního úřadu.

Návrh na vklad se podává na standardizovaném formuláři, který najdeme na oficiálních webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Návrh na vklad musí vždy obsahovat označení katastrálního úřadu (úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva týká), označení účastníků řízení (ti jejichž práva vznikají, zanikají či se mění), označení nemovitosti a podpis navrhovatele. Podpis navrhovatele nemusí být úředně ověřen, ale na převodní smlouvě již úředně ověřené podpisy být musí (namísto úředně ověřeného podpisu eventuálně postačí, pokud účastníci smlouvy podpis uznají za vlastní před katastrálním úřadem anebo katastrálnímu úřadu předloží znalecký posudek ověřující pravost podpisu; jednodušší a jistější je ovšem úřední ověření podpisu přímo na převodní smlouvě). Návrh na vklad se podává ve dvou vyhotoveních, jedno si ponechá katastrální úřad, druhé vrátí navrhovateli jako doklad o zahájení řízení. Nezbytnou přílohou návrhu na vklad je předmětná smlouva. Návrh na vklad je zpoplatněn správním poplatkem ve výši 2 000 Kč.

Postup katastrálního úřadu je následující: Nejprve katastrální úřad doporučeným dopisem zasláným na adresu trvalého pobytu informuje osoby, jejichž práva zapsaná v katastru nemovitostí mají dle návrhu zaniknout nebo se změnit. V tuto chvíli začíná běžet dvacetidenní (ochranná) lhůta, ve které účastníci mohou vyjádřit svůj nesouhlas se změnou vlastnického práva. Po uplynutí této lhůty, jsou-li splněny podmínky pro povolení vkladu, katastrální úřad rozhodne, že vklad povoluje. O tom katastrální úřad vyrozumí účastníky řízení rozhodnutím, tzv. vyrozuměním o provedení vkladu.

7. Advokátní úschova

Převod nemovitosti je komplikovanou záležitostí, navíc v případě úplatného převodu jsou „ve hře“ velké peníze. Pokud by nebyla kupní cena uschována v advokátní úschově, tak se může stát, že kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu, katastrální úřad ovšem návrh na vklad nepovolí, kupující se tudíž nestane vlastníkem a v případě problémů na straně prodávajícího (např. úpadek) svoje peníze už kupující nezíská zpět. Naopak se může stát, že kupní cena nebude dle domluvy hrazena ihned, katastrální úřad návrh na vklad povolí, kupující se tudíž stane vlastníkem (dosud vše v pořádku), ale v případě problémů na straně kupujícího (např. úpadek) prodávající už peníze nedostane. Tomuto se lze vyhnout využitím advokátní úschovy.

Úschovu poskytuje mnoho subjektů, mezi ně patří realitní kanceláře, banky, notáři, advokáti a další. Výhodami užití notářské či právě **advokátní úschovy** je oproti jiným úschovám to, že je upravená přímo zákonem, advokáti jsou povinně pojištěni, peníze jsou uschovány na speciálním k tomu zřízeném bankovním účtu odděleně od všech ostatních peněžních prostředků advokáta či jiných úschov, úschova je dále prováděna pod dohledem České advokátní komory a peníze uložené na účtu advokátní úschovy jsou ze zákona pojištěny.

Nakládání s penězi v rámci advokátní úschovy je ošetřeno zvláštní smlouvou o advokátní úschově, která přesně stanovuje, za jakých podmínek dojde jak k přijetí peněz do úschovy, tak i k vyplacení peněz z úschovy.

Advokátní úschova je realizována tak, že kupující složí pro prodávajícího peníze (kupní cenu) na samostatný pouze k tomu určený účet advokátní úschovy. Advokát teprve při naplnění všech podmínek převodu nemovitosti (povolení vkladu ve prospěch kupujícího a absence právních vad na převáděné nemovitosti) vyplatí peníze prodávajícímu.

8. Daně vážící se k převodu nemovitosti

Daně související s převodem nemovitosti si můžeme rozdělit na dva druhy. Daň z nabytí nemovitých věcí v případě převodu nemovitosti na základě kupní či směnné smlouvy. Daň z příjmů v případě převodu nemovitosti na základě darovací smlouvy.



8.1 Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí se platí při úplatném převodu nemovitosti, tedy nejen při koupi, ale i při směně. Poplatníkem daně je nabyvatel nemovitosti (při koupi prodávající; při směně převodce nemovitosti s vyšší hodnotou). Od této daně je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva u nových staveb, pokud k němu dojde v době 5 let od jeho dokončení nebo započetí užívání rodinného domu a dále také první úplatný převod jednotky určené k bydlení, pokud k němu dojde do prvních pěti let od doby, kdy lze jednotku užívat.

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 % ze základu daně. Základem daně je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj (náklady znaleckého posudku určující hodnotu nemovitosti). Poplatník musí podat daňové přiznání do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl povolen vklad do katastru nemovitostí.

8.2 Daň z příjmu

„Darovací daň“ zahrnuta pod daň z příjmu. Osvobozeno od daně je darování nemovitosti mezi příbuznými v linii přímé a linii vedlejší (mezi rodiči, prarodiči, dětmi, vnoučaty, sourozenci, strýcem a neteří). Dále jsou od daně osvobozeni obdarovaní, kteří žili s dárce alespoň rok ve společné domácnosti a o domácnost dárce pečovali.

Závěr

Z výše uvedeného vyplývá, že převody nemovitostí jsou oproti převodům movitých věcí mnohem formálnější, složitější a mohou skrývat i mnohá na první pohled zdánlivě skrytá nebezpečí. Těmto nástrahám se lze vyhnout důkladným prověřením kupujícího a prodávajícího (např. exekuce, insolvence), předmětu převodu nemovitosti (např. zástavní práva, věcná břemena) či dalších vad vážnoucích na předmětu převodu. Sepsané smlouvy taktéž vyžadují určité formální náležitosti, bez nichž příslušný katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva, kdy sebemenší chyba znamená zamítnutí návrhu a propadnutí správního poplatku.