

**Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE
Koupě a prodej bytu**

**Vypracoval: Tomáš Nagy
Vedoucí práce: Doc. Judr. Josef Salač, Ph.D.
Akademický rok 2006/2007**

**POD ŠKOLOU 10
PRAHA 5
150 00**

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně a použil pouze uvedené prameny a literaturu, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze dne 28.2.2007

„aef“
.....

Tímto bych chtěl poděkovat Doc. Judr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odborné rady a připomínky při vedení této diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD.....	3
VYSVĚTLENÍ POJMŮ	4
1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA VLASTNICKÉHO PRÁVA	7
1.1 VLASTNICTVÍ BYTŮ JAKO OSOBITÝ DRUH VLASTNICTVÍ	11
1.2 VLASTNICTVÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU, SPOLEČNÝCH ZAŘÍZENÍ DOMU A PŘÍSLUŠENSTVÍ	12
1.3 DRUHY VLASTNICTVÍ.....	13
2. PŘEVOD A PŘECHOD VLASTNICTVÍ BYTU V DOMĚ.....	15
2.1 PŘEVOD VLASTNICTVÍ BYTU V DOMĚ	16
2.2 PŘEVOD BYTU VE SPOLEČNÉM JMĚNÍ MANŽELŮ.....	18
2.3. DRUŽSTEVNÍ BYT A JEHO PŘEVOD.....	21
2.4 SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ BYTU V BYTOVÉM DOMĚ.....	24
2.3 NÁVRH NA VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	41
3. NABYTÍ BYTU DO VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ	45
3.1 NABYTÍ VLASTNICTVÍ BYTU A SPOLUVLASTNICTVÍ DOMU, ROZDÍLY	45
3.2 PRÁVA A POVINNOSTI NOVÉHO MAJITELE VZNIKLÉ PŘEVODEM VLASTNICTVÍ K BYTU.....	46
4. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ KOUPI A PRODEJE BYTU	48
4.1 ZPROSTŘEDKOVATELÉ, ZÁJEMCI, PRODÁVAJÍCÍ.....	48

4.2 ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ SMLOUVA.....	49
5. CENA BYTU A FINANCOVÁNÍ	52
5.1 CENA BYTU.....	52
5.2 STANOVENÍ CENY BYTU.....	52
5.3 PŘÍKLAD VÝPOČTU CENY BYTU.....	53
5.4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ A ÚHRADY CENY BYTU.....	53
5.5 PROBLEMATIKA PŘEVODU BYTŮ Z HLEDISKA DANÍ.....	56
6. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA A PRÁVNÍ ÚPRAVA NABYTÍ VLASTNICTVÍ BUTŮ VÝSTAVBOU ANEBO NADSTAVBOU DOMU ANEBO VESTAVBOU DO DOMU	64
6.1 SMLOUVA O VÝSTAVBĚ, VESTAVBĚ NEBO NÁDTAVBĚ DOMU.....	64
6.2 ÚČASTNÍCI SMLOUVY O VÝSTAVBĚ.....	65
6.3 FUNKCE SMLOUVY O VÝSTAVBĚ.....	65
6.4 VYSVĚTLENÍ A DEFINICE POJMŮ.....	66
7. DEFINICE BYTU PODLE ZÁKONNÝCH ÚPRAV.....	67
8. ZÁVĚR	68
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	69

ABSTRAKT

Obsahem předkládané diplomové práce je analýza procesu prodeje a koupě bytů. Nosným pilířem je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují ho některé zákony (Zákon o vlastnictví bytů). Právě z něj jsem vycházel a čerpal poznatky týkající se zpracovaného téma a doplnil ho literaturou, která se věnuje dané problematice.

Diplomová práce je rozdělená do 8 částí.

Úvod

Důvodem, proč jsem se rozhodl ve své diplomové práci zpracovat téma převodu vlastnictví bytů je právě aktuálnost tohoto téma nejen z hlediska právního ale především z hlediska potřeby poznat a umět se orientovat v této problematice pro potřeby praxe, a dále proto, že s problémy a otázkami, které se týkají právě převodu vlastnictví bytů přicházíme do styku téměř každý den. Je to téma, které je zajímavé nejenom pro právníky, ale i pro běžné občany.

V roce 1994 byl přijat zákon o vlastnictví bytů, zákon 72/1994 Sb. I když od přijetí tohoto zákona uplynulo dost času na to, aby byli občané dostatečně obeznámeni s touto problematikou, zkušenosti častokrát ukazují pravý opak. Veřejnost nejenom že nemá dostatečné znalosti o procesu prodeje a koupě bytů, ale neustále pocítuje nejistotu a ohrožení při úkonech, týkajících se prodeje a koupě bytu.

Ve své diplomové práci nabízím základní orientaci v dané problematice se zaměřením se na téma, se kterými přicházíme do styku v každodenním životě.

Práce je určena nejenom pro studenty práva, ale poskytuje základní informace i pro laickou veřejnost. Je možné v ní najít informace a odpověď na otázky a případné nesrovnalosti v oblasti převodů vlastnictví bytů.

VYSVĚTLENÍ POJMŮ

Jednotkou je byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona 72/1994 Sb. Jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí, pokud zákon č. 72/1994 Sb. nestanoví jinak, ustanovením příslušných právních předpisů, předně ustanoveními občanského zákoníku, které se týkají nemovitostí.

Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. (podle Zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.)

Podlahovou plochou bytu je podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

Mezi nebytové prostory patří i nejrůznější haly, kanceláře, prodejní prostory, učebny, ordinace, sklady, provozovny služeb, restaurační místnosti, ateliéry, kulturní sály, dílny, garáže atd.

Nebytovými prostory nejsou společné prostory domu (např. schody, půdní a sklepní prostory), ani příslušenství bytu, jímž jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep nemůže mít povahu společného prostoru domu, tak i místnosti určené k užívání s bytem).

Společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, chody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočikárny, komíny, atd.; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).

Rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor je místností nebo souborem místností, které v souladu se smlouvou o výstavbě a stavebním povolením mají být určeny k bydlení nebo k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Katastr nemovitostí byl zaveden 1.1.1993. Ve smyslu § 1 katastrálního zákona představuje katastr nemovitostí soubor údajů o nemovitostech, tj. jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Součástí katastru je rovněž evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Nejdůležitějším zápisem v katastru nemovitostí je nepochybně vklad, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva (má konstitutivní, právotvorný význam). Práva, která jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí, se do katastru zapisují vkladem práva nebo výmazem vkladu, pokud zákon nestanoví jinak. Tato práva pak vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru. Právní účinky vkladu vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

ZÁKON O VLASTNICTVÍ BYTŮ č. 72/1994 Sb. (ZoVB)

Dne 24. března 1994 schválil parlament ČR zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (tzv. zákon o vlastnictví bytů, dále jen ZoVB). Tento předpis byl nezbytný především pro dokončení převodu družstevních bytů a pro tzv. privatizaci bytového fondu; jeho použití (až na některé družstevní objekty) je závislé pouze na rozhodnutí dosavadního vlastníka budovy (zejména obcí, ale též dalších vlastníků – právnických nebo fyzických osob). Nikoho, vyjma výše uvedené výjimky vztahující se na bytová družstva, nelze nutit, aby prodával byty a nebytové prostory podle tohoto zákona. Proto zůstávají i nadále zachovány možnosti vycházející z obecných předpisů, kterými byl dosud bytový fond privatizován.

Tento zákon zavedl také legislativní zkratku, tzv. jednotku. Pro účely tohoto zákona se jí rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu. Platí, že bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle stavebního úřadu určeny k bydlení, rozestavěným bytem je místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Bytové vlastnictví může vzniknout pouze v budovách,

které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor.

Budovou je trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Zákon však od 1.7.2000 připouští, aby na základě rozhodnutí vlastníka se považovala za budovu i sekce se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádaná, a může plnit samostatně základní funkci budovy (§ 2 písm. a) ZoVB).

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA VLASTNICKÉHO PRÁVA

Základním a nejdůležitějším věcným právem je vlastnické právo. Má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou (pokud je vlastnické právo omezeno, např. věcným břemenem, po odpadnutí omezení se obnovuje v původním rozsahu). Je jedním ze základních lidských práv a svobod a je garantované Ústavou ČR. Vlastnictví nemožno zneužít na újmu práv jiných anebo v rozporu se všeobecnými zájmy chráněnými zákonem.

Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu a to podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Rovnost všech vlastníků je upravena nejen na ústavní úrovni ale i zákonně, o čem svědčí ustanovení § 124 Občanského zákoníku, ve smyslu kterého všichni vlastníci mají stejné práva a povinnosti. Vlastnictví představuje soubor oprávnění svědčících osobě, kterou zákon nazývá vlastník.

Vlastnictví je jednotné, tzn. že v právních předpisech se již nerozlišují žádné formy a druhy vlastnictví. V minulosti byla upravena struktura druhů a forem vlastnictví (vlastnictví osobní, soukromé, státní, družstevní aj.).

Základní úprava vlastnictví je zařazena do občanského zákoníku.

Obsah subjektivního vlastnického práva je vytvářen souhrnem konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovi věci. Jsou to :

- právo věc užívat a požívat a brát z ní plody a užitky - prostřednictvím tohoto oprávnění vlastník realizuje užitkovou hodnotu věci. Tato realizace spočívá jednak v užívání, tj. přisvojování si podstaty i užitkových vlastností věci, jako i přisvojování si užitku a plodu věci.
- právo s věcí disponovat - nakládat s ní. Právo vlastníka disponovat s předmětem vlastnictví spočívá v tom, že jej může převést (prodat, darovat, vyměnit), pořídit o něm závěť založit jej, zatížit jej věcným břemenem, dát jej do nájmu, vypůjčit, atd.
- právo věc držet

K realizaci vlastníkovy práva patří i vlastníkovi povinnosti. Konstrukce právní úpravy vychází z toho, že vlastnictví zavazuje (čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod). Vlastník je povinen respektovat zákaz zneužití vlastnického práva na

újmou práv druhých i zákaz jeho rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Vlastnické právo může být omezeno jen se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu.

Jedna z obecných definic vymezuje vlastnictví jako právem stanovenou možností vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat věcmi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci v téže době.

K nabývání vlastnického práva dochází různými způsoby, které lze označit jako právní důvod a lze je různě třídit. Na prvním místě je nutno odlišovat originální (původní) nabytí a derivativní (odvozené) nabytí. Podle dalšího kritéria lze rozlišovat převod a přechod vlastnického práva. Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle (např. kupní smlouva), při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností. Při převodu vlastnického práva se uplatňuje zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má.

Právo vlastnické (spoluvlastnické), je všeobecným, přímým, právním panstvím nad věcí, protože dává vlastníku moc, aby podle své vůle s věcí nakládal. Je zároveň i právem absolutním, působícím vůči všem a odpovídá mu povinnost všech ostatních nerušit vlastníka ve výkonu jeho práv k věci. Právo držby patří mezi základní práva vlastníka, i když držitelem věci může být i osoba odlišná od vlastníka. Stejná práva a povinnosti vyplývající z vlastnického práva mají všechny subjekty vlastnického práva a to jak fyzické, tak i právnické osoby, jakož i stát, v případě, že je účastníkem občanskoprávních vztahu. Toto postavení je zaručené i Ústavou ČR (č. 1/1993 Sb). Soudní ochranu vlastnického práva k movitým i nemovitým věcem poskytuje zákon vlastníkům proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do jejich práv.

Věcná práva k věcem cizím jsou sice též přímými právními panstvími nad věcí, ale jen částečným.

Ve všeobecnosti platí, že movité nebo nemovité, včetně bytu a nebytových prostor, může vlastnit každý subjekt občanskoprávních vztahu. To znamená každá fyzická a právnická osoba případně stát.

Specifická úprava vlastnictví bytů (a nebytových prostorů) navazuje na předpoklady vytvořené Občanským zákoníkem, který v § 125 odst. 1 předpokládá přijetí zvláštního zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Druhým východiskem je znění § 118 odst.2, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Byla vytvořena právní fikce bytu a nebytového prostoru jako samostatných věcí a tedy předmětu vlastnického práva, i když nejsou fakticky samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy.

Předchozí právní úprava vlastnictví bytů (zák. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů) vycházela z monistické teorie, podle níž je předmětem vlastnictví byt. Dům, správněji jeho společné části nebyly považovány za předmět vlastnictví k bytu, ale za předmět spoluvlastnictví. Tato spoluvlastnická práva byla jen akcesorickým právem ve vztahu k vlastnictví bytu.

Nynější pojetí vlastnictví bytů je odlišné. V přijaté úpravě je vyjádřena dualistická teorie, která preferuje spoluvlastnickou koncepci, v níž je hlavním předmětem budova, vedlejším předmětem je byt, oprávněný subjekt je tedy spoluvlastníkem budovy a k němu přistupuje vlastnictví bytu.

Vlastnictví bytu je zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně. Jedná se totiž o fyzické neoddělitelnou část budovy, při jejíž užívání a dispozici s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako celkem.

VZNIK VLASTNICTVÍ

Ke vzniku vlastnictví bytu dochází na základě různých právních skutečností. Především k nim patří skutečnosti, které vedou obecně ke vzniku vlastnického práva, zvláštní povaha bytového vlastnictví však umožňuje využití také i speciálních právních skutečností. Při vzniku bytového vlastnictví rozlišujeme samotný vznik a vedle toho nabytí. Podle §5 odst. 1 ZoVB vzniká spoluvlastnictví domu představované spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a vlastnictví jednotky, tj. bytové vlastnictví v současné legislativní konstrukci:

- vkladem prohlášení vlastníka budovy do Katastru nemovitostí anebo
- výstavbou provedenou na základě smlouvy o výstavbě.

Podle odst. 2 může dále vlastnictví jednotky vzniknout

- dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

- na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů

NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE OD DOSAVADNÍHO VLASTNÍKA DOMU

Prohlášení vlastníka a převod první jednotky je nutno chápat jako dvě sukcesivně působící skutečnosti, kdy prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky, je předpokladem pro následný převod vlastnického práva k nim. Prohlášením se dosavadní vlastník budovy stane vlastníkem každé jednotky, současně však zůstává zatím výlučným vlastníkem společných částí domu. Až převodem vlastnictví k první jednotce se vlastnictví společných částí mění na jejich spoluvlastnictví.

K rozdělení domu na jednotky dochází vkladem prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona, do katastru nemovitostí. Prohlášení je jednostranným právním úkonem vlastníka, který je adresován místně příslušnému katastrálnímu úřadu.

Druhou nezbytnou právní skutečností je smlouva o převodu vlastnictví jednotky.

Právní skutečností, která buď dovršuje vznik bytového vlastnictví jako doplněk prohlášení vlastníka budovy, jímž se vymezují jednotky, nebo která může samostatně vést k nabytí vlastnického práva k jednotce od předchozího vlastníka (při převodu druhé a další jednotky) je smlouva o převodu vlastnictví jednotky.

VÝSTAVBA DOMU

Klasickým případem vzniku vlastnictví je výstavba domu. Výstavbou domu nepochybně vznikne nová věc, která je předmětem vlastnického práva. Výstavbou domu realizovanou vez uzavřené smlouvy o výstavbě podle zákona č. 72/1994 Sb. by vzniklo tradiční podílové spoluvlastnictví, což nemusí korespondovat s vůlí stavebníků. Proto zákon vyžaduje, aby si stavebníci vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu vymezili písemnou smlouvou tzv. smlouvou o výstavbě.

1.1 VLASTNICTVÍ BYTU JAKO OSOBITÝ DRUH VLASTNICTVÍ

Vlastnictví bytů (a nebytových prostor) – tzv. bytové vlastnictví je specifickým případem spoluvlastnictví budovy. Povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti totiž vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně a aby právní úprava k nim vyžadovala především skutečnost, že jde o fyzicky neoddělitelnou část budovy, při jejímž užívání a dispozici s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako celkem.

Osobní vlastnictví bytu bylo upraveno v zákoně č. 52/1966 Sb. Před vydáním tohoto zákona bylo možné vlastnit bytový dum individuálně anebo jako podílové spoluvlastnictví domu a bezpodílové spoluvlastnictví manželů. V roce 1966 byl zaveden nový druh vlastnictví bytu - "osobní vlastnictví bytu a místností nesloužících na bydlení v domě", které umožnilo nabýt do vlastnictví, ale podmínky byly velmi omezené a nepříznivé pro nabyvatele:

- jeden z důvodů byl, že do osobního vlastnictví mohl být převeden jen jeden byt, kterého rozsah nepřesahoval limit stanovený pro rodinné domy , tj. nejvíc 120 m² podlahové plochy obytných místností.
- podmínkou k získání bytu do osobního vlastnictví ze státního bytového fondu byl prodej všech bytů v domě. To představovalo velkou překážku, protože ne vždy byli ochotni všichni obyvatelé bytu ochotni koupit byty do vlastnictví. Zákon z roku 1966 byl v tomto směru novelizován až v roce 1978 , kdy se zrušila podmínka prodeje všech bytů.
- osobité předpisy cenových orgánů upravovali prodejní cenu bytu a prostor nesloužících k bydlení. Ceny bytů byly relativně vysoké (kolem 100 tisíc Kčs), byly vyšší než ceny bytů převáděných do vlastnictví od roku 1993. Vlastník bytu by povinen hradit náklady na opravu a údržbu domu, nájemce však tuto povinnost nemněl. Koupě byla pro nájemce s průměrným výdělkem ekonomicky nevýhodná, nájemce nemotivovala ke koupě bytu do osobního vlastnictví.
- uživatelé bytu nemněli nárok na koupi pozemku. pozemek dostali do společného dočasného užívání anebo společného osobního užívání. Neměli jistotu ani v otázce, komu patří celý dum.

- ochrana nájemce byla zákonem zaručena, nájemní právo se subjektivně ztotožňovalo s vlastnickým právem. Nájemce bytu, i když neplatil nájemné, v podstatě nebylo možné z bytu vystěhovat.

1.2 VLASTNICTVÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A SPOLEČNÝCH ZAŘÍZENÍ DOMU A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Zákon řeší vlastnictví společných částí a společných zařízení domu tak, že zřizuje k těmto částem spoluvlastnictví vlastníku všech bytu a nebytových prostor v domě. Spoluvlastnické právo těchto částí a zařízení domu je ale vázané na vlastnictví bytu (resp. nebytového prostoru). Spoluvlastnické právo ke společným částem domu přechází s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

Ke společným částem domu vzniká speciální typ spoluvlastnictví, tzv. ideální podílové spoluvlastnictví, které však není upraveno Občanským zákoníkem, ale ZoVB. Právě zákonem o vlastnictví bytů je dán ten stav, že vlastník (popř. spoluvlastníci) jednotky, jako prostorově a reálně vymezené části budovy, je ideálním podílovým spoluvlastníkem společných prostor. Velikost podílu vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společným částem domu. Zákonem o vlastnictví bytů je dáno, že nikdo nemůže být spoluvlastníkem společných prostor, aniž by nebyl zároveň vlastníkem jednotky. (3)

Ve smlouvě o převodu vlastnictví můžou vlastníci bytu ustanovit, že některé společné zařízení domu anebo příslušenství budou užívat jen někteří vlastníci bytu. Tito vlastníci musejí snášet i vyšší náklady do fondu údržby a oprav domu. Smlouva však musí přesně vymežit, o které společné části a zařízení domu a příslušenství se jedná.

Společnými částmi domu jsou podle ZoVB § 2 písm. g) společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za

společné části domu považují příslušenství 1a) domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Tyto prostory jsou nebytovými prostory, které nemohou být samostatnou jednotkou. Společné části domu není možné převést do vlastnictví jenom jednoho, nebo více spoluvlastníků domu a to ani prohlášením vlastníka budovy a musí vždy tvořit předmět spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Zmítavý postoj katastrálního úřadu vůči prohlášení vlastníka budovy napadl tento vlastník v soudním sporu (SJS 498/1999 31 Ca 247/98). Dožadoval se zápisu vlastnického práva ke kotelně, která tedy měla zůstat v jeho výlučném vlastnictví. Tento požadavek odůvodňoval jednoduchým a přehledným provozem kotelny kvalifikovanou osobou a pokoušel se tím zamezit vstupu do kotelny nepovolaným osobám. Soud napadená rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdil.

Dle mého názoru je v zákoně (ZoVB) ale jasně stanoveno, že kotelna patří ke společným částem domu a proto prohlášení vlastníka nemovitosti, kde uvádí jako vlastníka kotelny jen svou osobu musí katastrální úřad zamítnout pro rozpor se zákonem.

Příslušenstvím věci označujeme samostatnou věc, která však je určena k tomu, aby byla trvale užívána s jinou věcí, nazývanou věc hlavní.

Příslušenstvím stavby mohou být zejména drobné vedlejší stavby, určené k trvalému užívání spolu s hlavní stavbou (kůlna, septik atp.)

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§ 121 odst. 2 obč. zák.)

1.3 DRUHY VLASTNICTVÍ

Bytový dum může být kromě vlastnictví jedné osoby i ve spoluvlastnictví víceřech vlastníku a to ve spoluvlastnictví podílovém. Bezpodílové spoluvlastnictví vzniká jen mezi manžely.

Podíl vyjadřuje míru, s jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech, které vyplývají ze spoluvlastnictví. O hospodaření rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílu.

U společného jmění manželů se tedy nejedná o podílové spoluvlastnictví, ale každý z manželů je majitelem bytu. Ve věcech převodu nemovitosti rozhodují manželé společně, je tedy potřeba souhlasu obou manželů.

2. PŘEVOD A PŘECHOD VLASTNICTVÍ BYTU V DOMĚ

Zákon rozlišuje mezi převodem a přechodem vlastnictví bytu anebo nebytového prostoru.

Převodem vlastnictví se označují smluvní převody, ke kterým může dojít:

a) Koupí nebo prodejem

Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupi kupujícímu odevzdat a kupujícímu vzniká povinnost předmět koupi převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Vlastnické právo k nemovitosti kupující nabyde vkladem do katastru nemovitostí podle zákona č. 344/1992 Sb. Pokud má vlastnictví k prodané věci přejít na kupujícího až po zaplacení ceny, musí se tato výhrada dohodnout písemně.

b) Darováním

Darováním, tedy darovací smlouvou, dárce něco bezplatně přenechává anebo slibuje obdarovanému a obdarovaný dar anebo slib přijímá. Pokud je předmětem daru nemovitost, darovací smlouva musí být písemná. Darovací smlouva tedy vzniká souhlasným projevem vůle dárce a obdarovaného. Dárce je povinný obdarovaného při nabídnutí upozornit na vady, o kterých ví.

c) Směnnou smlouvou

Směnná smlouva je upravená v § 611 Občanského zákoníku. Směnnou smlouvou se jeden účastník zavazuje odevzdat druhému účastníkovi věc do vlastnictví a ten se zavazuje výměnou odevzdat mu jinou věc do vlastnictví. Jedná se tedy o výměnu- věc za věc. Na směnnou smlouvu přitom platí přiměřeně i ustanovení § 588 a násl. Občanského zákoníku.

d) Dohodou o vyrovnání spoluvlastnického podílu bytu anebo nebytového prostoru,

pokud vlastnictví k tomu samému bytu anebo nebytovému prostoru patří více osobám. Podílové spoluvlastnictví upravuje Občanský zákoník v § 137 a násl.. Podle § 141 Občanského zákoníku se spoluvlastníci mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, pokud je předmětem spoluvlastnictví nemovitost, dohoda musí mít písemnou formu.

Přechod spoluvlastnictví dále nastává i děděním, případně rozhodnutím státního orgánu, např. rozsudkem soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví.

2.1 PŘEVOD VLASTNICTVÍ BYTU V DOMĚ

Zákon vychází z priority vlastnických práv k jednotlivým bytům a nebytovým prostorům v domě z principu, že základní jsou právě vlastnické práva. Vlastník bytu a nebytového prostoru v domě má právo převést svoje vlastnictví na jinou osobu. Na přechod anebo převod vlastnictví se použijí ustanovení Občanského zákona, pokud ZoVB neustanovuje jinak.

Vlastník bytu má právo převést toto vlastnictví smlouvou na jinou právnickou nebo fyzickou osobu, a to bez souhlasu ostatních vlastníků bytů a nebytových prostorů v domě. Osobitost úpravy tohoto vlastnictví spočívá v tom, že spolu s převodem vlastnictví bytu se převádí i spoluvlastnictví ke společným částem a zařízením domu, příslušenství a pozemku a to také bez souhlasu ostatních spoluvlastníků. V tomto případě se také neuplatňuje předkupní právo. Výkon vlastnického práva k bytu je nezávislý od ostatních vlastníků bytů nebo nebytových prostorů, i když je byt součástí jedné nemovitosti- obytného domu.

Objasněme si nyní pojem předkupního práva. Předkupní právo spočívá v tom, že spoluvlastník, který míní převést svůj podíl na jinou osobu, která ve vztahu k němu není osoba blízká, případně některým ze spoluvlastníků, je povinný nabídnout tento podíl všem ostatním spoluvlastníkům.

Jedná se tedy o povinnost spoluvlastníka, která vyplývá ze zákonného předkupního práva. Spoluvlastníci se mají vzájemně dohodnout o konkrétním způsobu výkonu předkupního práva, pokud k dohodě nedojde, mají právo odkoupit poměrnou část podílu podle velikosti vlastních spoluvlastnických podílů. Znamená to, že spoluvlastnický podíl je možné převést jen v případě, kdy ostatní spoluvlastníci nemají zájem o odkoupení spoluvlastnického podílu. Předkupní právo má povahu věcného práva a v případě převodu spoluvlastnického podílu působí i vůči právnímu nástupci kupujícího, který se stal novým spoluvlastníkem místo prodávajícího.

Zákonné předkupní právo vzniká ze zákona současně se vznikem podílového spoluvlastnictví, a to bez ohledu na skutečnost, jestli spoluvlastnictví vzniklo na

základě smlouvy, na základě rozhodnutí nebo ze zákona. Pokud ostatní spoluvlastníci nevykonají předkupní právo v stanovené lhůtě, předkupní právo zanikne.

NEDRUŽSTEVNÍ BYTY

Podle dosavadních předpisů bylo možno převést byt, který byl užíván na základě práva osobního užívání pouze uživateli (resp. nájemci). Absolutní přednost nebyla však do nového předpisu převzata. Dosavadnímu nájemci je sice určitá ochrana zaručena, ale jen na omezenou dobu a to zajištěním práva první koupě a práva přednostní koupě. (5)

Právo na přednostní nabytí má fyzická osoba, která je nájemcem. Jakmile však nájemní vztah mezi nájemce a pronajímatelem zanikne, nájemce nemá právo na přednostní nabytí bytu.

Oprávněnou osobou však není nájemce bytu, který již je ve vlastnictví fyzické osoby.

V případě existence společného nájmu jsou oprávněnými osobami všichni nájemci, jejich postavení je přitom společné a nedílné.

PRÁVO PRVÍ KOUPE

Jedná se o situaci, kdy oprávněná osoba má přednostní právo koupit byt. Toto právo je zajištěno zákonem, který ukládá vlastníkovu bytu (i vlastníkovu budovy) povinnost nabídnout převod bytu přednostně jeho nájemci. Tato povinnost majiteli vzniká v okamžiku, rozhodne-li se byt převést.

Obsahem nabídkové povinnosti je uskutečnění návrhu na uzavření smlouvy o převodu bytu. Jedná se o jednostranný adresovaný právní úkon. (5)

Zákon nestanoví povinnost provést nabídku písemně, obecně je ale přijímáno mínění, že písemná forma je nezbytná. Nabídku je třeba přijmout v celém obsahu. Lhůta k přijetí je šest měsíců a má prekluzivní povahu. Tato lhůta nemůže být zkrácena.

Povinnost nabídnout převod bytu oprávněné osobě je zákonným omezením smluvní volnosti, její porušení by bránilo vkladu do Katastru nemovitostí, neboť

právní úkon, kterým bylo disponováno s bytem, by byl absolutně neplatný a to podle §39 Občanského zákoníku.

Jestliže oprávněná osoba nevyužije práva první koupě v šestiměsíční lhůtě, nastupuje další forma ochrany oprávněné osoby, a to její právo přednostní koupě. Tuto ochranu lze uplatnit pouze u bytů. Toto právo je omezeno maximální ochrannou lhůtou, která je dlouhá 1 rok a začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy skončila šestiměsíční lhůta pro uplatnění práva první koupě. Oprávněná osoba musí uzavřít smlouvu o převodu bytu do tří měsíců.

Realizace práva přednostní koupě je závislá na tom, zda o byt projevila kvalifikovaný zájem třetí osoba. Jestliže o byt nebude žádný zájem, proběhne roční lhůta, aniž měl oprávněný možnost své právo realizovat. Počátek tříměsíční lhůty je závislý na uskutečnění nabídky k převodu bytu nájemci. Lhůta začíná běžet první den po doručení této nabídky, ovšem za předpokladu, že dosud běží roční lhůta. Nenastanou-li tyto dvě skutečnosti, tříměsíční lhůta vůbec nezačne běžet. (5)

2.2 PŘEVOD BYTU VE SPOLEČNÉM JMĚNÍ MANŽELŮ

Společné jmění manželů (dále jen "SJM") je výrazem jednoty manželství a rovného postavení manželů po stránce hospodářské a představuje základní úpravu majetkových vztahů mezi manžely. Subjektem SJM mohou být pouze manželé po dobu trvání manželství, a to i manželství neplatného, nikoliv zdánlivého. Okolnost, že spolu manželé fakticky nežijí, i když jejich manželství nadále existuje, nemá právní relevanci z hlediska trvání jejich společného jmění. Mezi manžely mohou existovat i jiné spoluvlastnické a společné majetkové vztahy, které nepatří ke společnému jmění.

SJM vzniká okamžikem uzavření manželství, a to i manželství neplatného. Obsahej SJM jsou práva a povinnosti manželů, přičemž platí, že každý z manželů má stejná práva a povinnosti, jako každý jiný spoluvlastník, spoludlužník nebo spoluvěřitel s tím, že práva a povinnosti vykonává společně s druhým manželem. Z právních úkonů týkajících se SJM jsou oba manželé oprávněni a povinni solidárně. To znamená, že pokud jeden z manželů uzavře kupní smlouvu, vznikne oběma manželům společně závazek zaplatit kupní cenu, společně jim také vznikne právo

nabytí věci do vlastnictví, když příslušným postupem vznikne ke koupené věci SJM.

SJM je svou existencí vázáno pouze na dobu trvání manželství. Proto zaniká SJM nejpozději se zánikem manželství, tj. smrtí jednoho z manželů (eventuálně prohlášením za mrtvého), rozvodem a prohlášením manželství za neplatné.

Zanikne-li manželství zaniká i SJM a dochází k vypořádání SJM. U nemovitostí po zániku SJM platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné (v případě, že nedojde k dohodě manželů nebo vypořádání soudem). (1)

Není pochyb, že nemovitosti získané manžely za trvání manželství na základě některé z převodních smluv, s výjimkou smlouvy darovací, náleží do jejich společného jmění.

Platí zásada, že z právních úkonů týkajících se společného jmění manželů jsou oba manželé oprávněni a povinni solidárně.

To znamená, že pokud jeden z manželů uzavře kupní smlouvu, vznikne oběma manželům společně závazek zaplatit kupní cenu, společně jim také vznikne právo na nabytí věci do vlastnictví, když příslušným postupem vznikne ke koupené věci společné jmění manželů. Obvyklou správu těchto věcí může vykonávat každý z manželů, v ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon relativně neplatný. Obč. zákoník nestanoví pro udělení souhlasu formu, takže souhlas může být udělen i konkludentně, tj. takovým způsobem, kdy lze z chování manžela usoudit, že souhlasil s tím, aby záležitost byla určitým způsobem vyřízena, může být i dodatečný.

O společném jmění manželů platí, že míra účasti manželů na jednotlivých právech a povinnostech, které vyplývají ze společného jmění, není vyjádřena podílem. Manželé mají stejné právní postavení. Byt může být ve společném jmění manželů, jako všechno ostatní, co může být předmětem vlastnictví a co nabytí některý z manželů za trvání manželství, s výjimkou věcí získaných dědičstvím anebo darem a věcí, které slouží osobní potřebě anebo výkonu povolání jednoho z manželů. I když byt byl přidělen do užívání původně jednomu z manželů, po převodu do vlastnictví je ve společném jmění manželů. Děti manželů nejsou spoluvlastníky bytu, jsou členy domácnosti.

Náklady spojené s užíváním bytu ve společném jmění hradí oba manželé společně. Běžné záležitosti týkající se společného bezpodílového spoluvlastnictví může vybavovat každý z manželů. Běžné záležitosti jsou např. umožnění vstupu správce anebo osoby oprávněné vykonávat opravy v bytě, revize inženýrských sítí a pod. K případům, které si vyžadují souhlas obou manželů, možno počítat úkony, které znamenají zvýšení finančního zatížení domácnosti, anebo i rozhodnutí ve věci správy domu.

V případě, že jeden z manželů byl před vznikem manželství členem bytového družstva, vzniká uzavřením manželství druhému manželi právo společného užívání, které bylo novelou Občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. změněno v právo společného nájmu. Vzhledem k institutu manželství a jeho právní úpravy by se mohlo zdát, že společně se vznikem manželství vzniká druhému manželi společné členství v družstvu. Touto domněnkou se řídila i žalující strana v soudním sporu u Nejvyššího soudu, sp. Zn. 22 Cdo 1668/2003. Tvrdila, že vznikem manželství vzniklo spoluvlastnictví k bytu bytového družstva a to z důvodu, že jeden z manželů, který byl členem družstva již před vznikem manželství požádal o převod bytu do jeho výlučného vlastnictví. Soud zjistil, že dovolání není důvodné. V odůvodnění uvedl, že „Pokud členovi družstva vzniklo právo na přidělení bytu před uzavřením manželství, vzniklo sice uzavřením manželství právo společného nájmu družstevního bytu manželi, nevzniklo však společné členství v družstvu a členský podíl se nestal společným. Protože členem bytového družstva byl jen žalovaný, který také byl jako člen výlučně oprávněn vyzvat družstvo k převodu bytu do vlastnictví, převedlo družstvo byt jako jednotku do jeho výlučného vlastnictví v souladu s § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví k bytům . Předmětný byt (jednotka) je majetkem nabytým jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela (§ 143 odst. 1 písm. a) ObčZ), a proto nemůže být předmětem společného jmění manželů.“

Tento závěr je i dle mého názoru jednoznačně správný. Je důležité se opřít o skutečnost, že členství v družstvu vzniklo manželi již před vznikem manželství a tedy i právo k přidělení bytu a členský podíl v družstvu.

2.3 DRUŽSTEVNÍ BYT A JEHO PŘEVOD

Družstevní byt je definován judikaturou jako byt, který je ve vlastnictví bytového družstva, tj. družstva, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. V jiných souvislostech pak tentýž soud dovodil, že družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává k užívání svým členům. (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.7.1999 sp. zn. 21 Cdo 327/99)

Ke vzniku členství v bytovém družstvu může dojít v souvislosti se založením a vznikem družstva nebo za jeho trvání podáním přihlášky, převodem členských práv nebo jiným v zákonech stanoveným způsobem. Ve všech případech však členství nemůže vzniknout pře splacením vstupního poplatku. V prvním případě vzniká členství při vzniku, nikoli založení družstva, neboť družstvo samo jako právnická osoba počíná svou existenci až zápisem do obchodního rejstříku.

V druhém případě se jedná o dvoustrannou smlouvu mezi uchazečem o členství a družstvem. Pokud uchazeč splní všechny předpoklady dané zákonem a stanovami, není důvod, aby se členem nestal (platí zákaz diskriminace). Při převodu dochází k dohodě mezi stávajícím členem a budoucím členem družstva o převodu práv a povinností. Stanovy mohou vyloučit možnost převodu členského podílu mezi členy družstva. Pro převod členských práv a povinností na jinou osobu má Obchodní zákoník speciální ustanovení pro bytová družstva - § 230. Převod u jiných než bytových družstev je podmíněn souhlasem představenstva. V případě bytových družstev není třeba souhlas žádného orgánu družstva.

Členství v družstvu bývá zpravidla založeno na dobu neurčitou, je tedy časově neomezené. Zaniká písemnou dohodou člena a družstva, vystoupením člena z družstva, vyloučením z družstva, prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce, zánikem družstva, smrtí družstevníka a zánikem družstevníka, jedná-li se o právnickou osobu.

Možnost převodu družstevního bytu do vlastnictví dosavadního nájemce (resp. člena) bytového družstva je v poslední době nejčastějším způsobem, jak získat byt do vlastnictví

Převody bytů umožňoval již transformační zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Byla zde lhůta od 28.1. do 28.7. 1992, ve které mohli družstevníci vyzvat družstvo, aby jim byt bezplatně převedlo do vlastnictví. Mnoho družstevníků ale tuto možnost nevyužilo. Proto v novém zákoně o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb. bylo zařazeno několik ustanovení o převodu jednotek z bytového družstva do vlastnictví jeho členů – oprávněných nájemců. Opět zde byla lhůta, a to od 1.5.1994 do 30.6.1995 k podání výzvy nájemců. Družstvo musí převést jednotku do vlastnictví nájemce ze zákona – má tzv. kontraktační povinnost.

Oprávněnou osobou, které je převedena jednotka do vlastnictví je pouze člen družstva – fyzická osoba, která má uzavřenou nájemní smlouvu k bytu, který chce převést do vlastnictví. Pokud se jedná o manžele se společným členstvím v družstvu, jsou oprávněnými osobami společně a nerozdílně.

Po výzvě člena vznikne tedy družstvu smluvní primus. Jeho obsahem je povinnost převést byt podle zákona o vlastnictví bytů. Původní znění stanovilo, že družstvo má povinnost uzavřít se členem tuto smlouvu do 31.12.1995, pokud se se členem nedohodlo jinak. Vznikaly však pochybnosti o promlčení práva na uzavření této smlouvy, a to proto, že tady byla protichůdnost názorů, zda se má promlčecí lhůta počítat podle občanského nebo obchodního zákoníku a tím pádem i otázka věcné příslušnosti soudu k rozhodnutí o této otázce. Soudní judikatura se nakonec shodla na tom, že se jedná o obchodněprávní vztah a tedy příslušnost k rozhodování svědčí krajským soudům.

Spory definitivně ukončila novela č. 103/2000 Sb., která lhůtu pro uzavření předmětné smlouvy prodloužila do 30.6.2010 a nadto stanovila, že § 100 odst. 1 Občanského zákona se zde nepoužije.

Pro změnu vlastnického práva ve prospěch člena družstva je tedy nutné uzavřít smlouvu o převodu jednotky. Ta musí obsahovat označení budovy, popis bytu, určení společných částí domu, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, označení pozemku, práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

Přílohou smlouvy je půdorys všech podlaží, nebo jejich schémata, ze kterých je možné vyčíst polohu jednotek a společných částí domu a údaje o podlahových

plochách jednotek. Zvláštní náležitostí smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva je dále závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá neplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu i ustanovení o vzájemném vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy a dále prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadající na převáděnou jednotku.

Největší odchylka od ostatních jednotek spočívá v povinnosti družstva uzavřít smlouvu o převodu jednotky, jestliže o převod určené jednotky požádá oprávněná osoba ve stanovené lhůtě.

Oprávněnými osobami jsou pouze členy družstva a jsou současně i nájemci bytu. Oprávněnou osobou není právnická osoba.

Zvláštní podmínky převodu družstevních bytů se týkají pouze:

- bytů v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva, jakož i bytů ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví (rozdíl spočívá v předmětu vlastnictví)
- bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě, na které byla poskytnuta finanční úvěrová a jiná pomoc, formou nástaveb a vestaveb, aniž se budova stala předmětem spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, a k nimž vzniklo věcné břemeno
- nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba – člen družstva, který je nájemcem, nebo její právní předchůdce.

Ochrana oprávněných osob spočívá v zakotvení výlučného práva na převod uvedených bytů do vlastnictví. K realizaci tohoto práva je nutné, aby existoval mezi oprávněnou osobou a vlastníkem (družstvem) členský vztah a aby bylo družstvo vyzváno k převodu.

Kontraktační povinnost (nebo smluvní primus) družstva spočívá v nutnosti uzavřít s oprávněnou osobou smlouvu o převodu vlastnického práva. Lhůtu pro splnění této povinnosti stanoví Zob dispozitivně a to nejzazším termínem (do 31.12.1995), nedojde-li k jiné dohodě.

Zákonná kontraktační povinnost družstva nevznikne, jestliže byla výzva podána mimo stanovenou lhůtu. Přesto žádné zákonem stanovené překážky nebrání převodu bytu, ovšem pouze na základě projevu vůle družstva (bez smluvního přímusu).

2.4 SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ BUTY V BYTOVÉM DOMĚ

Jedná se o právní skutečnost, která buď dovršuje vznik bytového vlastnictví jako doplněk prohlášení vlastníka budovy, jímž se vymezují jednotky, nebo která může samostatně vést k nabytí vlastnického práva k bytu od předchozího vlastníka, je smlouva o převodu vlastnictví jednotky. Tato smlouva může mít různou podobu v závislosti na několika okolnostech:

- kupní smlouva – při úplatném převodu vlastnictví bytu, bude-li úplata poskytnuta v penězích
- směnná smlouva – při úplatném převodu vlastnictví bytu, bude-li úplata poskytnuta v jiných věcech (např. směna bytu za jinou věc)
- darovací smlouva – jedná se o bezúplatný převod bytu
- smlouva o převodu spoluvlastnického podílu k bytu (úplatná i bezúplatná)
- smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví
- smlouva o vypořádání společného jmění manželů k bytu
- smíšené smlouvy (např. kombinace koupě a daru) (2)

Smlouva vznikne dosažením konsenzu, který zahrnuje vůli smluvních stran nesoucí se k uzavření smlouvy sekundárně vyjadřuje vůli vedoucí k dohodě o obsahu smlouvy.

Pro smlouvy o převodu vlastnického práva k bytu platí, že projevy účastníků musí být na téže listině.

Smlouva předložená Katastrálnímu úřadu musí být vlastnoručně podepsaná účastníky smlouvy (úředně ověřena), nebo musí být smlouva sepsaná notářským zápisem nebo sepsaná advokátem. Další možností je uznání pravosti svého podpisu účastníkem smlouvy před katastrálním úřadem.

Katastrálnímu úřadu se smlouva předkládá v počtu vyhotovení plus počet účastníků smlouvy.

KUPNÍ SMLOUVA

Strany Smlouvy

Smlouvu uzavírají jak občané (fyzické osoby) mezi s sebou, tak i fyzické osoby s obchodními společnostmi, družstvy, státními organizacemi, obcemi (tzv. právníckými osobami).

V záhlaví smlouvy musí být správně označen prodávající i kupující a to jménem, příjmením, názvem nebo obchodním jménem, rodným číslem, identifikačním číslem, bydlištěm nebo sídlem.

U některých právníckých osob je potřeba mít k dispozici výpis z obchodního rejstříku.

Je-li kupujících více, je nutno je všechny uvést.

Koupit byt není jistě jednoduchá záležitost. Předchází tomu nejprve rozhodnutí vůbec nějaký byt koupit, pak rozhodování o tom, jak byt vybrat (sám nebo přes realitní kancelář), jak a z čeho byt zaplatit a v neposlední řadě i jak udělat po právní stránce vše, aby ke koupi skutečně došlo. Na základě kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupujícímu převzít předmět koupě a zaplatit kupní cenu.

Z povahy věci nemovité vyplývá, že nelze věc předat "z ruky do ruky", ale funkci převzetí věci plní vklad do katastru nemovitostí.

Právní úprava a náležitosti smlouvy

Vlastnictví k bytu vzniká vkladem do katastru nemovitostí [§ 133 odst. 2 občanského zákoníku, ve znění zákona č. 89/1996 Sb., § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen "zákon o zápisech")]. Od 1. 7. 1996 se rozlišuje vznik vlastnictví k nemovitosti, která je předmětem evidování v katastru nemovitostí (vlastnictví k ní vzniká vkladem do katastru nemovitostí) a vznik vlastnictví k nemovitosti, která předmětem evidování v katastru nemovitostí není (vlastnictví k takové nemovitosti vzniká účinností smlouvy samé podle § 133 odst. 3 občanského zákoníku). Existuje však i výjimka, kdy vzniká vlastnictví k nemovitosti, která je předmětem evidence v

katastru nemovitostí účinností smlouvy samé bez nutnosti vkladu do katastru nemovitostí. Jedná se o smlouvy uzavírané Fondem národního majetku v rámci velké privatizace (§ 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č.210/1993 Sb.). V těchto případech se provádí zápis do katastru nemovitostí záznamem nikoliv vkladem (právo z těchto smluv vzniká dnem sjednané účinnosti smlouvy).

Kupní smlouvou lze nabýt nemovitost do výlučného vlastnictví jednoho nabyvatele, do podílového spoluvlastnictví nebo manželé do společného jmění manželů. Jestliže je několik

spoluvlastníků, tak každý z nich má stanovený určitý spoluvlastnický podíl v katastru nemovitostí vyjádřený zlomkem. V případě, že vlastníky jsou manželé a nemovitost mají ve společném jmění manželů, pak pochopitelně není vyjádřen u nich žádný podíl v katastru nemovitostí, ale každý se může z výpisu z katastru nemovitostí zjistit, že se jedná o společné jmění majetku (před jménem prvního z manželů, obvykle může, je uvedena zkratka "SJM"). Pokud však manželé mají dohodou zúženo společné jmění manželů (§ 143a občanského zákoníku), nabývá nemovitost do vlastnictví buď jeden z nich, nebo oba, ale do podílového spoluvlastnictví, nikoliv do společného jmění manželů (jejich podíly nemusejí být stejné).

Nikoliv do společného jmění manželů, ale do podílového spoluvlastnictví nabývají manželé nemovitost darem nebo dědictvím, nemají-li uzavřenu dohodu o rozšíření společného jmění manželů, podle které do společného jmění majetku patří např. i dary nebo dědictví, které jsou jinak ze společného jmění manželů vyloučeny.

Kupní smlouva musí mít náležitosti jako každá jiná smlouva, ale navíc musí mít určité náležitosti vyplývající ze skutečnosti, že jejím předmětem je nemovitost. Obecně je kupní smlouva dvoustranný (vícestranný) právní úkon. Aby smlouva mohla vzniknout, musí být učiněna nabídka (návrh smlouvy), musí dojít k přijetí nabídky (návrhu smlouvy), což předpokládá, že vůle stran uzavřít smlouvu je shodná. Smlouva není uzavřena okamžikem, kdy druhý účastník smlouvy smlouvu podepíše a projeví tak svou vůli smlouvu uzavřít, jak se běžně říká, ale přijetím

návrhu je až okamžik, kdy vyjádřený souhlas s obsahem smlouvy dojde navrhovateli (§ 43c odst. 2 občanského zákoníku).

Kupní smlouva musí mít tyto náležitosti:

- určení účastníků smlouvy,
- určení předmětu smlouvy,
- náležitý projev vůle,
- písemná forma,
- kupní cena,
- podpisy účastníků smlouvy (popřípadě zmocněnce, byl-li stanoven k uzavření).

Určení účastníků smlouvy

Účastníky smlouvy mohou být samozřejmě jak fyzické, tak i právnické osoby (včetně státu).

Fyzické osoby by měly být v listinách označeny jménem, příjmením, trvalým pobytem a rodným číslem (není nutné uvádět titul, povolání, rodné jméno, ani datum narození, pokud je

uvedeno rodné číslo). Vzhledem k tomu, že rodné číslo je jasným identifikátorem fyzické osoby a je užíváno i v katastru nemovitostí, doporučuje se, aby bylo uváděno ve smlouvě.

Občanský zákoník však nestanoví mezi náležitostmi smlouvy uvedení rodného čísla, a proto katastrální úřady nemohou jeho uvádění ve smlouvách vyžadovat.

Pokud se někdo rozhodne, že ve smlouvě nechce uvést své rodné číslo, musí uvést alespoň své datum narození. V návrhu na vklad však již rodné číslo uvést musí (§ 4 odst. 3 zákona o

zápisech). V případě, že v návrhu na vklad rodné číslo uvedeno není, katastrální úřad účastníka řízení vyzve, aby v přiměřené lhůtě návrh na vklad doplnil a upozorní ho, že pokud tak neučiní, řízení zastaví (§ 5 odst. 5 zákona o zápisech).

Pokud fyzické osobě nebylo přiděleno rodné číslo, nahradí se tento údaj v katastru nemovitostí šestimístním číslem vytvořeným za data narození obdobně jako prvních šest číslic rodného čísla (§ 10 odst. 2 prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb.)

Právnícké osoby mají být v listinách označeny názvem, sídlem a identifikačním číslem a osobou, která je oprávněna za právnickou osobu jednat (např. "Bílá paní, s.r.o., jejímž jménem jedná jednatelka Venuše Bílá, trvalý pobyt 123 55 Petřikov, Mrkvičkova 55).

Je-li stát účastníkem občanskoprávních vztahů, pak je právnickou osobou [§ 21 občanského zákoníku a § 6 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v

právních vztazích (dále jen "zákon o majetku státu")]. Do katastru nemovitostí se zapisuje příslušnost hospodařit organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu. Pokud za stát jedná organizační složka státu, pak má být ve smlouvě uvedeno např. "Česká republika - Ministerstvo financí". Pokud za stát jedná státní podnik, příspěvková organizace státu nebo Pozemkový fond České republiky, jedná se o samostatné právnické osoby, které sice hospodaří s majetkem státu (Pozemkový fond České republiky majetek státu spravuje zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku), ale ve smlouvách vystupují samostatně, a proto je např. uvedeno ve smlouvě (Lesy České republiky, státní podnik, Národní památkový ústav, Pozemkový fond České republiky).

Smlouvu může uzavřít pouze ten, kdo má způsobilost k právním úkonům (§ 8 a násl. občanského zákoníku). Pokud by smlouvu uzavřel ten, kdo nemá způsobilost k právním úkonům, smlouva by byla neplatná (§ 38 odst. 1 občanského zákoníku). Katastrální úřad předpokládá, že fyzická osoba způsobilost k právním úkonům má a žádné potvrzení nevyžaduje. V budoucnu je možné, že ministerstvo vnitra poskytne katastrálním úřadům z evidence obyvatel i údaj o právní způsobilosti fyzické osoby, takže katastrální úřady by mohly prostřednictvím evidence obyvatel spolehlivě ověřit, zda účastník právního úkonu je oprávněn nakládat s předmětem právního úkonu. To si však vyžádá novelu zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), nebo je nutné, aby v příslušném zákoně byly přesně stanoveny údaje, které ministerstvo vnitra z evidence obyvatel poskytuje. U právnické osoby vyžaduje katastrální úřad předložení výpisu z

obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku.

Určení nemovitosti, která je předmětem kupní smlouvy

Nemovitosti, které jsou předmětem kupní smlouvy a jsou zároveň i předmětem evidování v katastru nemovitostí, musejí být v listinách uvedeny podle údajů katastru nemovitostí (§ 5 odst 1 katastrálního zákona). To znamená:

- byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, nejsou-li byty a nebytové prostory očíslovány,

- rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

Náležitý projev vůle

Projev vůle musí být určitý a srozumitelný (§ 37 odst. 1 občanského zákoníku). Pokud tomu tak není, smlouva je absolutně neplatná. Účastníci smlouvy musejí jasně vyjádřit, jaká je jejich vůle, nestačí označení smlouvy jako kupní, ale rozhodující je učiněný projev vůle. Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět smlouvy kupujícímu odevzdat a kupujícímu vznikne povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj. Ani soudy se neshodují v tom, zda má být uvedeno, že "prodávající prodává" a "kupující kupuje". Lze však jen doporučit, aby v kupní smlouvě byly uvedeny formulace "prodává - kupuje". Právní úkon je neurčitý, jestliže není jasně určen předmět kupní smlouvy (nemovitosti nejsou uvedeny podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona), nejsou přesně označeni účastníci smlouvy, není zřejmé, co se převádí, nebo chybí geometrický plán při dělení pozemků.

Projevy vůle musejí být u kupní smlouvy o nemovitosti na jedné listině (§ 46 občanského zákoníku), což znamená, že všechny listy papíru tvořící smluvní listinu musejí být pevně spojeny, aby nemohl být některý list zaměněn s jiným. Co se rozumí "pevným spojením" není nikde stanoveno. Obvykle se "pevným spojením" rozumí sešití jednotlivých listů sešívačkou. Spojení kancelářskou sponkou je nedostatečné. Nejvhodnější by bylo, aby jednotlivé listy byly spojeny tkaničkou s přelepku. Nikoho však nelze k takovému postupu nutit, pokud to nestanoví zvláštní předpis (např. notářský řád pro notářské zápisy). V případě, že součástí smlouvy má být plná moc, geometrický plán nebo znalecký posudek, je i v takovém případě nutné, aby tyto listiny byly pevně spojeny s listinou obsahující smlouvu, aby bylo možné říci, že projevy vůle jsou na jedné listině.

Smlouva nemůže svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet, anebo být v rozporu s dobrými mravy. Taková smlouva je neplatná (§ 39 občanského zákoníku).

Projev vůle musí být vážný a svobodný (§ 37 odst. 1 občanského zákoníku), jinak je smlouva neplatná. Rovněž je-li jednáno v omylu, je smlouva neplatná (§ 49a občanského zákoníku).

Katastrální úřad však toto nezkontroluje v řízení o povolení vkladu práva podle § 5 odst. 1 zákona o zápisech, nebo nemůže objektivně zjistit, zda někdo jednal v žertu, pod nátlakem nebo v omylu. Jestliže někdo uzavře smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, pak smlouva není neplatná, ale zakládá to právo od smlouvy odstoupit (§ 49 občanského zákoníku).

V případě, že kupní smlouvu o nemovitosti uzavírá nezletilec, musí být zastoupen zákonným zástupcem a tento právní úkon musí být schválen soudem (§ 28 občanského zákoníku, § 179 občanského soudního řádu). Zákonnými zástupci dítěte jsou podle § 27 odst 1 občanského zákoníku a zákona o rodině, rodiče dítěte, kolizní opatrovník, osvojitelé, opatrovník nebo

pěstouni. Návrh na vklad do katastru nemovitostí může být podán v případě takové smlouvy až poté, co soud právní úkon schválil (rozhodnutí nabylo i právní moci), nebo s ohledem na

to, že právní účinky vkladu se váží ke dni podání návrhu na vklad (§ 2 odst. 3 zákona o zápisech). Obdobně jako u nezletilých nutno postupovat u osob, které byly zbaveny způsobilosti k právním úkonům nebo omezeny ve způsobilosti k nim (§ 193 občanského soudního řádu).

Písemná forma

Kupní smlouva o nemovitosti musí být v každém případě písemná (§ 46 odst. 1 občanského zákoníku). V případě nedodržení formy je smlouva neplatná (§ 40 občanského zákoníku).

S ohledem na to, že vlastnické právo k nemovitosti, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, vzniká vkladem do katastru nemovitostí, jinou formu ani připustit nelze.

Kupní cena

Cena může být uvedena pevnou částkou (v české měně nebo v cizí měně), nebo musí být stanoven způsob výpočtu kupní ceny. Stanovení kupní ceny je nezbytnou náležitostí kupní smlouvy. Cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, tj. zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, jinak je smlouva neplatná podle § 40a občanského zákoníku (§ 589

občanského zákoníku). Podle § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb. je dohoda o ceně dohodou o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu

dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím. V případě, že kupní cena není kupujícím v dohodnutém termínu zaplacená, je to důvod pro odstoupení od smlouvy (§ 517 odst. 1 občanského zákoníku). Úhrada kupní ceny je pro oba účastníky smlouvy citlivým problémem. Kupující má obavy, aby o své peníze nepřišel v případě, že nedojde ke vkladu

vlastnického práva do katastru nemovitostí, prodávající má naopak obavu, aby kupující dostal své povinnosti a kupní cenu mu zaplatil. Jsou různé způsoby, jak zajistit řádné zaplacení kupní ceny s co možná největší eliminací rizik. Kupní cenu lze zaplatit např. těmito způsoby:

- kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu před podpisem smlouvy - v nevýhodě je kupující, protože zaplatil kupní cenu, ale ještě není jisté, že prodávající smlouvu skutečně podepíše a že po podání návrhu na vklad dojde k převodu vlastnického práva, nebo» vklad vlastnického práva nemusí být katastrálním úřadem povolen a vlastnické právo v důsledku toho na kupujícího nepřejde,

- kupující zaplatí při podpisu nebo po podpisu smlouvy nebo po podání návrhu na vklad - v nevýhodě je opět kupující, smlouva je sice už podepsaná, ale není jisté, že vklad práva bude katastrálním úřadem povolen,

- kupující zaplatí kupní cenu až po vkladu práva do katastru nemovitostí - v nevýhodě je prodávající, nebo již není vlastníkem nemovitosti, ale je v nejistotě, zda kupující splní řádně svou povinnost a kupní cenu mu zaplatí. V případě, že kupující v dohodnutém termínu nezaplatí kupní cenu, je to důvod pro prodávajícího odstoupit od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se sice smlouva od počátku ruší (§ 48 občanského zákoníku) a vlastníkem nemovitosti se stává opět prodávající, ale v katastru nemovitostí je stále zapsán jako vlastník kupující. V takovém případě pak prodávající nemá ani peníze, ale ani není jako vlastník dané nemovitosti zapsán v katastru nemovitostí. Zápis vlastnického práva zpět na prodávajícího lze provést na základě souhlasného prohlášení, které sepíše kupující s prodávajícím ve smyslu § 40 odst. písm. a) prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb.

- odkládací podmínka spočívající v tom, že smlouva nabývá účinnosti splacením kupní ceny, teprve splněním odkládací podmínky smlouva nabývá účinnosti a lze podat návrh na vklad -

v nevýhodě je opět kupující, který nemá jistotu, že vklad práva bude povolen a on se stane vlastníkem nemovitosti,

- prostřednictvím neodvolatelného dokumentárního akreditivu,
- složení kupní ceny do notářské úschovy [§ 81 a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů],
- složení kupní ceny do advokátní úschovy,
- složení kupní ceny do úschovy,
- sjednání smluvní pokuty (§ 544 a 545 občanského zákoníku).

Podpisy účastníků smlouvy

Podpisem stvrzují účastníci smlouvy (popřípadě zmocněnci) projevenou vůli (datum ani místo sepsání smlouvy nejsou náležitosti kupní smlouvy, které by vyžadoval občanský zákoník; lze ale doporučit, aby tyto údaje v kupní smlouvě byly uváděny). Občanský zákoník nevyžaduje, aby podpisy na smlouvě byly úředně ověřeny. Katastrální úřad řízení o povolení vkladu práva však zjišťuje, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených. Katastrální úřad považuje podle § 37 odst. 6 prováděcí vyhlášky č. 26/2007 Sb. projev vůle osob za zjištěný, jestliže:

- jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny podle zvláštního předpisu; přitom podpis zástavního věřitele na zástavní smlouvě nemusí být ověřen,

(S návrhem na vklad práva se předkládá kupní smlouva v počtu o dva větším než je počet účastníků řízení tolikrát, kolik je účastníků řízení plus dvě navíc (§ 4 odst. 4 zákona o zápisech). Úředně ověřen musí však být pouze na jednom vyhotovení smlouvy (prvopise, který bude založen ve sbírce listin) v případě, že jsou předkládány s návrhem na vklad dále

stejnopisy. Je také možné zvolit takový postup, že smlouva bude podepsána jen jednou, podpis na ní bude úředně ověřen a poté bude vytvořen potřebný počet kopií, které budou úředně ověřeny. Katastrálnímu úřadu není možné v žádném případě předkládat jen prosté kopie bez úředního ověření.)

- smlouva byla sepsána notářským zápisem,

(Notářský zápis je veřejná listina a notář v něm osvědčuje, že uvedené osoby před ním před ním smlouvu uzavřely a jaký má tato smlouva obsah.)

- smlouva byla sepsána advokátem, který na ní výslovně potvrdí, že smluvní strany, jejichž totožnost zjistil, před ním tuto smlouvu podepsaly,

(Až do 31. 12. 2004 advokáti neměli možnost úředně ověřovat podpisy na jakýchkoliv listinách. Pouze prováděcí vyhláška č. 90/1996 Sb. připouštěla, že advokát mohl potvrdit - dosvědčit - že účastníci smlouvy, kterou advokát sepsal, jsou skutečně uvedené osoby a smlouvy před ním vlastnoručně podepsaly. Nejednalo se ale o úřední ověření. Od 1. 1. 2005 však advokáti jsou oprávněni podle § 25a odst. 1 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění zákona č. 284/2004 Sb., nahradit úřední ověření podpisu vyžadované zvláštními právními předpisy svým prohlášením se stejnými účinky (prohlášení o pravosti podpisu). Nahradit úřední ověření podpisu svým prohlášením o pravosti podpisu může advokát jestliže listinu sám sepsal, jednající osoba listinu před ním vlastnoručně podepsala, jeho prohlášení je vyhotoveno na sepisované listině nebo s ní pevně spojené, jeho prohlášení obsahuje náležitosti uvedené v § 25a odst. 2 a své prohlášení zaevidoval podle § 25a zákona o advokacii, ve znění zákona č. 284/2004 Sb.)

- právnická osoba předložila podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a u obchodních společností i výpis z obchodního rejstříku,

- účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem,

Katastrální úřad vyzve účastníky smlouvy, aby se dostavili na katastrální úřad a sepiše s nimi protokol o tom, že uznávají podpisy na smlouvě za své. Nejedná se rovněž o úřední ověření podpisu, ale jen o zjišťování skutečného stavu věci ve smyslu správního řádu.

V případě, že katastrální úřad nezjistí projev vůle žádným z uvedených způsobů, zjistí jej jiným vhodným způsobem (posudek grafologem, porovnáním s podpisem úředně ověřeným na jiné listině nebo i svědecky).

Návrh na vklad je možné podat jen na základě smlouvy, která nabyla již účinnosti. Je ale nutné upozornit na to, že není možné vázat den účinnosti smlouvy na vklad do katastru nemovitostí, nebo právní účinky vkladu práva se váží ke dni podání návrhu na vklad a v tom okamžiku nebyla smlouva účinná. Podle poslední judikatury Ústavního soudu je však takto sjednaná podmínka nesplnitelná, a proto k ní katastrální úřad nemá přihlížet - náleží ÚS sp. zn. I. ÚS 331/98 z 12. 6. 2000.

Rozhodnutí o povolení vkladu není rozhodnutím, kterým by smlouva nabývala účinnosti ve smyslu § 47 občanského zákoníku; pokud někdo uzavře smlouvu o nemovitosti, může kdykoliv, když smlouva nabude účinnosti i po několika letech podat návrh na vklad s tím, že právní účinky vkladu se budou vázat ke dni podání návrhu na vklad. Za současné právní úpravy neplatí právní domněnka, že pokud není do tří let podán návrh na vklad práva, má se za to, že účastníci smlouvy od smlouvy odstoupili.

Znalecký posudek na převáděné nemovitosti účastníci smlouvy nepotřebují ke kupní smlouvě a ke vkladu do katastru nemovitostí, ale je nutný z hlediska daňového; účastníci smlouvy by si měli být vědomi, že jej budou potřebovat; vhodný je i proto, že obsahuje popis nemovitosti v katastru nemovitostí, popis nemovitostí uveden není s uvedením faktických vad nemovitosti.

SMLOUVA O (KUPNÍ) SMLOUVĚ BUDOUCÍ

Smlouva o smlouvě budoucí kupní se používá především za situace, kdy osoba mající zájem o koupi nemovitosti bude potřebovat zajistit finanční prostředky určené k nákupu nemovitosti pomocí hypotečního úvěru či jiného finančního produktu. Většina bank a stavebních spořitelen v ČR akceptuje smlouvu o smlouvě budoucí kupní jako jeden z dokumentů dokazující účelovost použití úvěru.

Dalším důvodem užití tohoto typu smlouvy je situace, kdy budoucí kupující nemůže v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí z nějakého důvodu nabýt nemovitost. Nejčastěji tomu tak bývá u zahraničních investorů, jejichž právo nabývat nemovitosti v tuzemsku je omezeno devizovými předpisy. V takovém případě bývá běžným ujednáním ve smlouvě o smlouvě budoucí ustanovení, které opravňuje budoucího kupujícího – zahraničního investora postoupit práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí na třetí subjekt, který nemovitost bude moci v budoucnu nabýt (např. nově zakládaná společnost).

Co musí obsahovat smlouva o smlouvě budoucí a jaká má být její forma?

Podstatou smlouvy o smlouvě budoucí je písemný závazek účastníků, že do dohodnuté doby uzavřou kupní smlouvu za podmínek, které musí být dohodnuty právě ve smlouvě o smlouvě budoucí. Dohodnuty by dle zákona měly být alespoň podstatné náležitosti kupní smlouvy. Úplné znění kupní smlouvy by mělo být přílohou smlouvy o smlouvě budoucí, tím se účastníci vyhnout budoucímu možnému neúspěchu při vyjednávání dalších podmínek kupní smlouvy. Je třeba zdůraznit, že nedostatek písemné formy či opomenutí určení doby, do kdy má být budoucí smlouva uzavřena, má za následek neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí.

Nedojde-li v dohodnuté době k uzavření kupní smlouvy, lze se v souladu s § 50a odst. 2 občanského zákoníku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle jednoho z účastníků bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, což vlastně znamená, že kupní smlouva bude uzavřena i bez souhlasu jednoho z účastníků za podmínek stanovených ve smlouvě o smlouvě budoucí, neboť soud nemůže určovat další

podmínky kupní smlouvy, pouze je jeho rozhodnutím nahrazen souhlas účastníka s kupní smlouvou za podmínek dohodnutých ve smlouvě o smlouvě budoucí.

Na základě výše uvedeného můžeme shrnout podmínky pro platné uzavření smlouvy o smlouvě budoucí

- písemná forma
- určení smluvních stran

- závazek k uzavření smlouvy kupní
- doba, do kdy má dojít k uzavření kupní smlouvy
- podstatné podmínky kupní smlouvy

Obecně se režim smlouvy o smlouvě budoucí týkající se převodu vlastnického práva k nemovitostem řídí občanským zákoníkem. Soudní praxe zastává právní názor, že smlouva o budoucí smlouvě kupní se v obchodních vztazích řídí § 289 a následně obchodního zákoníku, i když se týká nemovitosti. To tedy znamená, že jestliže uzavřou dva podnikatelé v rámci své podnikatelské činnosti smlouvu o smlouvě budoucí, řídí se pak tato smlouva úpravou smlouvy o smlouvě budoucí stanovenou v obchodním zákoníku. Samotná kupní smlouva se však bude řídit občanským zákoníkem, i když ji uzavřou v předchozí větě zmínění účastníci. Obchodní zákoník obsahuje podrobnější úpravu práv a povinností mezi smluvními stranami.

Výše již bylo uvedeno, že je vhodné jako přílohu smlouvy o smlouvě budoucí přikládat znění kupní smlouvy. Jestliže však kupní smlouva není přiložena, měly by být ve smlouvě o smlouvě budoucí uvedeny následující podstatné náležitosti kupní smlouvy:

- určení předmětu koupě (přesné označení bytu či bytů)
- povinnost prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k bytu a povinnost kupujícího
 - zaplátit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu
- kupní cena nebo způsob jejího určení kupní ceny

Doporučená ujednání ve smlouvě o smlouvě budoucí

Obvykle bývá již ve smlouvě o smlouvě budoucí stanoven způsob platby kupní ceny. Na základě smlouvy o smlouvě budoucí je často budoucí kupující povinen uhradit částku odpovídající zhruba ve výši 10-20% kupní ceny do notářské či advokátní úschovy s tím, že tato částka bývá pak započítána na kupní cenu. Zároveň mohou takto deponované peníze sloužit k případnému uhrazení smluvní pokuty ve prospěch budoucího prodávajícího, je-li sjednána pro případ porušení povinností vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí nebo pro případ odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí.

Tím jsme se již dostali k zajištění, které je možné dohodnout ve smlouvě o smlouvě budoucí. Zajištěním jsou především smluvní pokuty za porušení povinností vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí.

Jinou z možných sankcí může být i nesplnění určité povinnosti jako důvod pro odstoupení od smlouvy. Dalším důvodem pro odstoupení ze smlouvy může být např. nezískání hypotečního úvěru, ukáží-li se prohlášení účastníku ve smlouvě o smlouvě budoucí jako neplatná apod. Důvody odstoupení od smlouvy mohou být dojednány různě, a to jak ve prospěch obou smluvních stran, tak i ve prospěch pouze jedné ze smluvních stran smlouvy o smlouvě budoucí.

Jiným ujednáním často bývá závazek ze strany budoucího prodávajícího, že byt, který má být předmětem kupní smlouvy nebude budoucí prodávající po dobu, po kterou je vázán smlouvou o smlouvě budoucí zcizovat a žádným způsobem ztěžovat.

Smluvní svoboda účastníků smlouvy o smlouvě budoucí dává celou řadu možností přizpůsobit tuto smlouvu konkrétním potřebám účastníků a jejich momentální i očekávané životní situaci.

SMĚNNÁ SMLOUVA

Podle zákona vše, co platí o kupní smlouvě, se přiměřeně použije i na směnnou smlouvu.

V úvodních ustanoveních smlouvy je postup sepisování stejný jako u kupní smlouvy. Vlastním jádrem je vyjádření směny nemovitostí mezi stranami. Ve směnné smlouvě je možné dohodnout i doplatek, který je příhodný v případě, že hodnoty směňovaných nemovitostí jsou nepřiměřeně rozdílné.

DAROVACÍ SMLOUVA

Po kupní smlouvě je darovací smlouva zřejmě nejrozšířenějším typem smlouvy o převodu bytů. Jedná se o bezúplatný převod vlastnického práva z vlastníka dosud zapsaného v Katastru nemovitostí. U darování existuje podle zákona (§630 OZ) možnost domáhat se vrácení daru, jestliže obdarovaný se chová po darování k dárci nebo k členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy. Obdarovaný může popírat oprávněnost důvodů k vrácení daru podáním žaloby k soudu. Darovací smlouva může obsahovat další ujednání. V případech darování nemovitosti je častým případem zřízení věcného břemene – většinou se jedná o právo bydlení v předmětné nemovitosti. Toto věcné břemeno se zapisuje do Katastru nemovitostí formou návrhu na vklad.

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Jedná se o smlouvu, kterou si určitým způsobem zajišťujete, že alespoň po nějakou dobu nebude prodávající nebo realitní kancelář, která tento byt nabízí, moci tento byt prodat někomu jinému.

Rezervační smlouva by měla dát kupujícímu časový prostor k tomu, aby si zkontroloval právní a faktický stav nemovitosti a bude-li to potřebovat i k zajištění finančních prostředků na koupi nemovitosti.

Obvykle tato smlouva upravuje i složení rezervačního poplatku a určuje jeho výši. Pokud je rezervační poplatek ve smlouvě určen, pak je nutné si dohodnout i podmínky, za kterých bude tento vrácen zájemci. Takovými podmínkami bývají obvykle právní vady (existence zástavního práva, věcných břemen nebo třeba nájemní vztah) a faktické vady (domu padá střecha). Pro sjednávání podmínek, za kterých se bude rezervační poplatek vracet, nejsou stanoveny žádné hranice, takže bude pouze zájemcovým vyjednávacím úspěchem, pokud se dohodne, že rezervační poplatek bude kupujícímu vratný vždy. Lze jen doporučit, aby jako jednou z podmínek vrácení rezervačního poplatku byla i nedohoda o obsahu následné smlouvy (smlouvy kupní nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní). Obecně platí, že pro různý typ nemovitosti (pozemek, rodinný dům, byt) by tyto podmínky měly být různé.

Výše rezervačního poplatku není zákonem ani jiným právním předpisem upravena. Zpravidla se pohybuje ve výši od 20.000,-Kč do 100.000,- Kč za bytovou jednotku a platí se obvykle v hotovosti současně s podpisem rezervační smlouvy. V rezervační smlouvě by mělo být uvedeno, že částka rezervačního poplatku bude následně započítána na úhradu kupní ceny.

Co by měla smlouva obsahovat:

- lhůtu, na níž je byt rezervován - musí kupujícímu umožnit důkladnou kontrolu nemovitosti (faktickou i právní), přípravu smlouvy a popřípadě zajištění finančních prostředků na koupi nemovitosti;
- zákaz dalšího nabízení a prodeje po dobu rezervační lhůty (tato povinnost by se měla týkat prodávajícího i zprostředkovatele - realitní kanceláře);
- rezervační poplatek - jeho výše závisí na dohodě stran;
- podmínky pro vrácení rezervačního poplatku;
- započitatelnost rezervačního poplatku na kupní cenu nemovitosti.

2.4.1 DALŠÍ ZPŮSOBY PŘEVODU VLASTNICTVÍ BYTŮ

Vedle smluv jako nejčastějších soukromoprávních úkonů v rámci nakládání s nemovitostmi se setkáváme i s jednostrannými právními úkony. Nejčastějšími typy jednostranných úkonů souvisejících s nakládáním s byty jsou:

- závěť
- plná moc
- potvrzení
- čestné prohlášení

Tyto úkony musí být vždy činěny v písemné formě a v naprosté většině případů je vyžadováno úřední ověření podpisu osoby, jež tento úkon činí.

2.5 NÁVRH NA VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí

Základním zdrojem informací o vlastních nemovitostech a o nemovitostech je výpis z Katastru nemovitostí. Tento výpis je v zákoně charakterizován jako „v digitální formě vytisknutý výstup lokalizačních údajů týkajících se konkrétního názvu okresu, obce a části obce a katastrálního území, definičních údajů vlastníka (jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště, u právnické osoby její název či obchodní jméno včetně druhu např. obchodní společnosti, její identifikační číslo a sídlo), případně spoluvlastníků s uvedením jejich spoluvlastnických podílů, obsahových údajů zahrnujících čísla parcel a jejich výměry, popisná a evidenční čísla budov, druhy pozemků a způsob jejich využití a ochrany a pozemky ve zjednodušené evidenci s uvedením parcelních čísel, výměr a původu, dále údajů právních vztazích, věcná práva a omezení vlastnických práv, nabývací, tituly – listiny, na jejichž základě je proveden zápis výše uvedených údajů, včetně podrobnějších údajů k evidovaným bytům a nebytovým prostorům“ Jestliže je výpis opatřen datem, otiskem razítka katastrálního úřadu a podpisem zaměstnancem pověřeným vyhotovovat tyto výpisy a stvrzením o úhradě správního poplatku jde o veřejnou listinu.

Vklad je nepochybně nejdůležitějším zápisem v katastru nemovitostí. Má za následek vznik, změnu nebo zánik práva (má konstitutivní, právotvorný význam).(1)

Práva, která jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí, se do katastru zapisují vkladem práva nebo výmazem vkladu, pokud zákon nestanoví jinak. Tato práva pak vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru. Právní účinky vkladu vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. (5)

Při podávání tohoto návrhu je třeba vycházet především z § 4 odst. 3 a 4 zákona číslo 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. V třetím odstavci se dozvídáme esenciální náležitosti takového dokumentu. Návrh na zahájení řízení tedy musí obsahovat :

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- c) označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Jedná se o určení účastníků řízení - tedy je třeba na jedné straně identifikovat konkrétní katastrální úřad, který bude řízení provádět a na druhé straně samozřejmě žadatele o zápis. A dále návrh musí označovat práva, která budou v katastru zapsána.

V odstavci čtvrtém se pak uvádí, co musí být přílohou takového návrhu :

- a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,
- b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu,
- d) listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny,
- e) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Pokud tedy např. kupujeme byt, musíme ad a) přiložit kupní smlouvu, na základě které se tento převod uskuteční. A to nejméně ve čtyřech vyhotoveních. ad b) se týká pouze případu, že se necháme zastoupit, pokud jednáme sami, tato příloha

odpadá. Výpis z rejstříku za c) se zase týká pouze specifického případu, že by účastník byl právnická osoba. Ad d) zahrnuje situace, kdy původní vlastník (prodávající, dárce apod.), nabyt své vlastnické právo před 1.1.93. Pak musí doložit, že je oprávněn s nemovitostí nakládat. Tedy jeho původní kupní smlouvu, či rozhodnutí pozemkového úřadu apod. Bod e) se týká cizojazyčných smluv. Na konec dokumentu samozřejmě uvedeme místo a datum sepsání a podpisy.

Pro katastrální úřad je stanoveno, aby v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumal, zda:

- navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisu v katastru,
- navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin
- právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný
- právní úkon je učiněn v předepsané formě
- účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu
- účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu
- k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu (2)

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí, zda v prvopisu smlouvy jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje.

Řízení se zahajuje na návrh, jehož obsah i přílohy jsou také zákonem určeny.

Návrh na zahájení řízení musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen
- označení osob, které jsou účastníky
- označení práv, která mají být zapsána do katastru

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu mohou podat účastníci řízení nebo také jen některý z nich.

Jsou-li podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh zamítne.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

V praxi je velmi důležité, jak musí být evidované nemovitosti označeny v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Pravidla pro označování obsahuje § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 344/1992 Sb.

U bytů (nebytových prostor):

- označení budovy, v níž jsou vymezeny číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty nebo nebytové prostory očíslovány
- rozestavěný byt nebo nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány a označením, že jde o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

3. NABYTÍ BYTU DO VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ

Nabytí vlastnictví bytu v domě, spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na příslušenství a spoluvlastnický podíl na pozemku zastavěném domem a na přilehlém pozemku vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Vlastnictví se tedy nenabývá podepsáním smlouvy o převodu vlastnictví nebo zaplacením ceny bytu. O vkladu do katastru nemovitostí rozhoduje katastrální úřad (Zákona o katastru nemovitostí č. 344/1992 Sb.).

Právní účinky vkladu ze smlouvy o převodu bytu do vlastnictví nájemce podle ZoVB vznikají na základě právoplatného rozhodnutí o jeho povolení ke dni doručení návrhu na vklad.

3.1 NABYTÍ VLASTNICTVÍ BYTU A SPOLUVLASTNICTVÍ DOMU, ROZDÍLY

Prohlášení vlastníka a převod prvního bytu je nutno chápat jako dvě sukcesivně působící skutečnosti, kdy prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky, je předpokladem pro následný převod vlastnického práva k nim. Prohlášením se dosavadní vlastník budovy stane vlastníkem každé jednotky, současně však zůstává zatím výlučným vlastníkem společných částí domu. Až převodem vlastnictví k prvnímu bytu, resp. jednotce se vlastnictví společných částí mění na jejich spoluvlastnictví.

Předpokladem převodů vlastnických práv k bytům je rozdělení domu na jednotlivé byty. Do té doby je předmětem vlastnického práva celý dům. K rozdělení domu na jednotky dochází vkladem prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona, do Katastru nemovitostí. Jedná se o jednostranný právní úkon vlastníka. Prohlášení může učinit jak vlastník budovy, tak i spoluvlastníci budovy. Další nezbytnou právní skutečností je smlouva o převodu vlastnictví jednotky. (2)

Podstatný rozdíl mezi spoluvlastnictvím domu a vlastnictvím bytu je v tom, že vlastník bytu má výlučné právo vlastnictví k bytu a jeho příslušenství (např. sklepení) a spoluvlastnictví jen na určité části domu (společné části, společné zařízení, příslušenství domu a pozemek). Spoluvlastnictví společných částí domu a společných zařízení domu spojené s vlastnictvím bytu a nebytového prostoru

zavedeným v r. 1993 (ZoVB) má některé odlišnosti na rozdíl od spoluvlastnictví jako předpokládá § 136 a další OZ. Vlastník bytu a nebytového prostoru nemá právo na zrušení (prodej) spoluvlastnického podílu např. není oprávněn prodat svůj spoluvlastnický podíl na půdním prostoru, na dvoře, na pozemku vlastníkovi jiného bytu, ani žádné jiné osobě.

U vlastnictví bytů se řeší správa společných částí a společných zařízení odlišně jako při spoluvlastnictví domu. U podílového spoluvlastnictví celého domu se nemůže zřídit společenství vlastníků bytů a nebytových prostor v domě. Jestli jsou vlastníky bytů a nebytových prostor v domě jednotlivé právnické osoby anebo fyzické osoby, nemají předkupní právo při převodu vlastnictví ostatních bytů a NP v domě.

O hospodaření v domě rozhodují vlastníci bytů a nebytových prostor hlasováním, počítáním podle počtu bytů a ne podle velikosti spoluvlastnického podílu, jako to je při spoluvlastnictví domu. Vlastníci bytů a nebytových prostor nejsou spoluvlastníky domu, ale jsou vlastníky bytů a spoluvlastníky společných částí, společných zařízení, příslušenství domu a pozemku.

3.2 PRÁVA A POVINNOSTI NOVÉHO MAJITELE VZNIKLÉ PŘEVODEM VLASTNICTVÍ K BYTU

Novému majiteli bytu vznikají v souvislosti s převodem vlastnictví k bytu nová práva, na která má ze zákona nárok a povinnosti, které jsou zákonem stanoveny a které je povinen dodržovat.

Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.

Vlastníkovi bytu přímo ze zákona vyplývá povinnost udržovat v domě na svoje náklady byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, hlavně včas zabezpečovat údržbu a opravy. A jen zákon může vlastníka bytu omezit ve výkonu jeho práv, a to jen v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem.

V zákone č. 72/1994 Sb. je zdůrazněná povinnost zabezpečovat včas údržby a opravy v bytě a odstranění závad a poškození, které vlastník (nebo osoby, které s

ním jednotku užívají) způsobil na jiných bytech, nebytových prostorách, společných částech anebo příslušenství domu. V případě nesplnění této povinnosti a zanedbání údržby a oprav, které ohrožují anebo znehodnocují majetek jiných vlastníků domu, vzniká vlastníkům ostatních jednotek dnem právní moci rozhodnutí soudu zástavní právo k jednotce (a movitých věcech) povinného vlastníka.

Zákon o vlastnictví bytů v §13 a násl. řeší i postupy, které je potřeba dodržet, aby byla zabezpečena účinná správa domu. Týká se to především povinnosti vlastníka bytu umožnit na požádání na nevyhnutný čas a v nevyhnutné míře vstup do bytu. I když starostlivost o společné části a společné zařízení domu je v zájmu každého vlastníka bytu, ustanovením této povinnosti přímo ze zákona se vytvářejí podmínky na důslednou starostlivost o stavbu. Dodržování této povinnosti je vymahatelné na soudu s možným sankčním postihem vlastníka, když se prokáže, že záměrně znemožňuje výkon práva. Výkon vlastnického práva nemůže být neomezený, ale tak jako výkon jiných vlastnických práv musí respektovat práva jiných vlastníků

Občanský zákoník v § 124 ustanovuje, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Vlastník bytu je povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nese náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Tomuto účelu skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši této zálohy si určí vlastníci jednotek dopředu usnesením.

4. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ KOUPEŘ A PRODEJE BYTU

4.1 ZPROSTŘEDKOVATELÉ, ZÁJEMCI, PRODÁVAJÍCÍ

Vznik soukromého podnikání, umožněný společenskými změnami v roce 1989, byl zároveň startem zásadních majetkových transferů dosud nevídaných rozměrů. Nové možnosti nabývat nemovitý majetek, umocněné pohyby zásadního charakteru, jako je proces privatizace a restituce, daly vzniknout fenoménu – realitním kancelářím. Postupem doby vznikala pravidla pro práci realitních kancelářů, prosazovala se makléřská etika, vznikala pravidla spolupráce mezi realitními kancelářemi, které se začaly sdružovat do asociací s poměrně závaznými pravidly, pokud se týká přístupu k zákazníkovi, rozsahu poskytovaných služeb a cen za poskytnuté služby. Postupně se prosadili kvalifikovaní a zkušení obchodníci s nemovitostmi – realitní makléři.

Realitní kanceláře se zabývají především klasickou realitní činností, tedy zprostředkováním pronájmu, prodeje a koupě nemovitostí. Dále se realitní kanceláře zabývají souvisejícími činnostmi jako je oceňování nemovitostí, správou nemovitostí, developerskou činností, poskytují právní služby související s převodem nemovitostí, atd.

Realitní kanceláře poskytují služby za smluvní ceny, které jsou konkretizovány zpravidla interními ceníky. (6)

Otázkou je, proč se ale někteří vlastníci nemovitostí rozhodnou využít služeb realitní kanceláře jako zprostředkovatele. Odpovědí je často nezkušenost s prodejem nemovitosti, nebo snaha dosáhnout prodejem nejvyšší možné ceny. Může se ale jednat i o komplikovaný prodej konkrétní nemovitosti, například proto, že jde o nemovitost s věcnými nebo finančními závazky ke třetím osobám nebo o technicky, právně a vlastnický složitý případ, který si vlastník sám nedokáže vyřešit.

Jak již bylo uvedeno výše, realitní kancelář si za svoje služby účtuje určité částky, díky kterým hradí náklady na svůj provoz a na platy zaměstnanců a vykazuje zisk.

Kdo ale zaplatí tzv. provizi realitní kanceláře?

V každém případě je provize součástí konkrétního obchodního případu. Dříve platilo, že provizi hradí zájemce o koupi, nyní je to zpravidla naopak. Je možné i

dělení provize od obou stran, jejich součet by však neměl zpravidla přesahovat běžné provizní sazby.

Realitní kanceláři vzniká nárok na odměnu až po uskutečnění konkrétního obchodního případu.

Sepsání kupní smlouva je však jen částí celého procesu. Je nutno zajistit vklad do katastru nemovitostí, uhradit daň, zajištění znaleckého posudku

Má se za to, že u běžné nemovitosti (např. byt) s reálnou nabídkovou cenou je přiměřená doba prodeje cca 3-6 měsíců, u průmyslových areálů a velkých nemovitostí bývá doba delší. Samozřejmě doba prodeje se pohybuje i v závislosti na poměru nabídky a poptávky na realitním trhu. Například v Praze je doba prodeje bytů někdy extrémně krátká a jedná-li se o byt za výhodnou cenu a v dobré lokalitě, může realitní kancelář najít zájemce i v průběhu několika dnů. Dobrým příkladem je výstavba nových bytů v Praze a okolí, kdy realitní kanceláře vybírají tzv. rezervační poplatky za byt, který ještě ani neexistuje a je v procesu výstavby. V případě, že nové byty mají výhodou polohu a dobrou cenu, všechny byty v bytovém domě jsou často prodány ještě předtím, než jsou vybudovány.

V případě, že realitní kancelář najde zájemce, který vyhoví nabídce, je zpravidla realitní kanceláři zavázán kaucí. Jde o finanční pojistku, která zajišťuje, že zájemce do doby uzavření kupní smlouvy od případu neodstoupí. Kauce se pohybuje až do výše 10 % kupní ceny.

4.2 ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ SMLOUVA

Prodávající se zprostředkovatelskou smlouvou s realitní kanceláří dohodne na minimální prodejní ceně a podmínkách prodeje. Pro realitní kancelář je zajímavější nemovitost, jejíž prodej je zajištěn zprostředkovatelskou smlouvou. Realitní kancelář investuje větší prostředky do reklamy a nemovitost má nabídkovou prioritu. Z tohoto důvodu se doporučuje uzavírat s realitní kanceláří zprostředkovatelskou smlouvu.

A proč je zajímavější převod nemovitosti na základě zprostředkovatelské smlouvy než nabídka převodu nemovitosti bez smlouvy? Prodávající má jistotu, že získá za nemovitost maximální zisk a ve většině případů je prodejní cena vyšší než cena požadovaná prodávajícím.

REZERVAČNÍ SMLOUVA

Po uzavření rezervační smlouvy má zájemce o koupi nemovitosti čas určený v rezervační smlouvě na to, aby si prověřil právní a faktický stav nemovitosti a dohodl se s vlastníkem nemovitosti na znění budoucí kupní smlouvy nebo kupní smlouvy a popřípadě sjednal financování nákupu nemovitosti.

Doporučil bych ale prověřit důkladně stav kupované nemovitosti, a to prostudováním veškerých relevantních právních dokumentů týkajících se nemovitosti a prověřením technického stavu nemovitosti. Dále je nutné požadovat předložení dokumentů týkajících se nemovitosti vlastníkem, např. nájemní smlouvy atd.

Hlavními právními problémy, se kterými se můžeme setkat jsou práva třetích osob vztahující se k nemovitosti. Těmito právy jsou zástavní práva, věcná břemena, ale i nájemní vztahy. Jinou právní vadou, kterou může nemovitost trpět je například nařízený výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti (exekuce). Řada z těchto právních vad a práv třetích osob vážnoucích na nemovitosti přecházejí i na nového vlastníka nemovitosti. Tzn. tyto vady a práva nejdou za osobou jejich původního vlastníka (prodávajícího), ale lpí na nemovitosti a zůstávají na ní bez ohledu na změnu jejich vlastníka.

V každém případě lze jen doporučit zjistit si obsah těchto práv a jejich následnou úpravu ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní či smlouvě kupní.

V rámci celkové kontroly stavu nemovitosti je velice dobré provést podrobnou prohlídku faktického, stavebního, technického a konstrukčního stavu nemovitosti a přizvat k ní odborníky, stavební inženýry a statika, aby posoudili stavební stav nemovitosti a do jaké míry bude nutná rekonstrukce nemovitosti

Co by teda rezervační smlouva měla obsahovat:

- lhůtu, na níž je nemovitost rezervována - musí Vám umožnit důkladnou kontrolu nemovitosti (faktickou i právní), přípravu smlouvy a popřípadě zajištění finančních prostředků na koupi nemovitosti;
- zákaz dalšího nabízení a prodeje po dobu rezervační lhůty (tato povinnost by se měla týkat prodávajícího i zprostředkovatele - realitní kanceláře);
- rezervační poplatek - jeho výše závisí na dohodě stran;
- podmínky pro vrácení rezervačního poplatku;
- započitatelnost rezervačního poplatku na kupní cenu nemovitosti.

5. CENA BYTU A FINANCOVÁNÍ

5.1 CENA BYTU

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona 526/1990 Sb. o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb. § 1 odst. 2:

(2) Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb.) k jiným účelům než k prodeji. (6)

5.2 STANOVENÍ CENY BYTU

Cena bytu se sjednává dohodou, ocenění podle vyhlášky platí jen pro vymezené případy.

Pro zjištění ceny bytu stanoví předpis (72/1994 Sb.) několik způsobů:

a) Byt ve vícebitovém domě (dům, u nějž převažuje funkce bydlení nad provozními prostorami):

- byt dokončený – ocení se porovnávacím způsobem
- byt nedokončený – ocení se nákladovým způsobem

b) Jednotka je bytovém domě:

- ocení se rodinný dům podle příslušného ustanovení, přitom se přihlíží k vybavení oceňovaného bytu
- podle příslušných ustanovení se ocení příslušenství, event. i pozemek, pokud má shodné vlastnické vztahy jako budova
- vše se sečte a násobí se spoluvlastnickým podílem (podle katastru nemovitostí – poměr podlahové plochy jednotky k součtu všech jednotek v domě)
- výsledkem je cena bytu vč. podílu na společných částech domu, na příslušenství, event. i na pozemku.

c) Jednotka je v jiné budově, resp. hale, případně nedokončený byt ve vícebytovém domě.

- ocení se nákladovým způsobem

5.3 PŘÍKLAD VÝPOČTU CENY BYTU

Ocenění dokončeného bytu ve vícebytovém domě v Praze porovnávacím způsobem (jednotkou jsou zde m² podlahové plochy bytu: (5))

Kraj/ Obec/ oblast katastrálních území počet obyvatel	Technické a morální upotřebení							
	neovládnutí cenou		vážení cenou					
	Základní cena Kč/m ²	Koeficient cenového rozpětí	částečné		středně		výrazně	
			Základní cena Kč/m ²	Koeficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ²	Koeficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ²	Koeficient cenového rozpětí
1	2	3	4	5	6	7	8	
II m Praha								
PRAHA 1	49 083	0,45	42 650	0,45	37 100	0,45	20 030	0,65
PRAHA 2	38 658	0,30	33 100	0,35	28 900	0,52	17 080	0,62
PRAHA 3	28 450	0,32	18 230	0,30	15 280	0,48	13 920	0,56
PRAHA 4	32 851	0,30	22 100	0,38	16 730	0,50	10 517	0,58
PRAHA 5	32 785	0,32	25 050	0,49	20 300	0,41	14 200	0,65
PRAHA 6	35 958	0,35	22 209	0,38	22 650	0,36	15 850	0,64
PRAHA 7	32 250	0,31	23 949	0,42	19 100	0,45	16 150	0,62
PRAHA 8	29 613	0,25	18 690	0,36	17 950	0,40	12 500	0,60
PRAHA 9	31 020	0,30	18 500	0,47	18 720	0,44	12 720	0,50
PRAHA 10	33 000	0,35	22 700	0,46	19 140	0,52	12 716	0,55
PRAHA 11	30 000	0,35	21 850	0,41	17 210	0,47	12 970	0,63
PRAHA 12	27 500	0,30	20 025	0,37	16 820	0,41	9 625	0,53
PRAHA 13	25 493	0,30	18 611	0,43	16 350	0,42	8 413	0,51
PRAHA 14	27 675	0,32	18 790	0,32	15 650	0,53	9 686	0,63
PRAHA 15	25 141	0,25	17 601	0,40	15 441	0,51	9 555	0,56
PRAHA 16	25 999	0,25	18 459	0,38	16 119	0,50	9 620	0,60
PRAHA 17	23 550	0,25	15 308	0,36	13 659	0,53	7 772	0,63
PRAHA 18	25 636	0,26	18 817	0,36	16 663	0,54	9 742	0,64
PRAHA 19	25 000	0,24	16 250	0,40	14 500	0,52	8 250	0,61
PRAHA 20	30 913	0,24	21 509	0,37	17 930	0,48	12 650	0,58
PRAHA 21	26 200	0,25	17 030	0,38	15 106	0,49	8 646	0,60
PRAHA 22	23 500	0,24	15 040	0,41	11 045	0,51	7 990	0,59
PRAHA 23	24 685	0,26	15 395	0,41	11 150	0,51	7 106	0,59

5.4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ A ÚHRADY CENY BYTU

Financování bankovními úvěry

V posledních letech zaznamenalo financování nemovitostí bankovními úvěry nebývalý nárůst. Toto je dáno zejména odstraněním všech legislativních překážek a zejména vývojem úrokových sazeb na bankovním trhu. Úrokové sazby od

zahájení poskytování těchto úvěrů neustále klesají, takže postupně byla snižována i státem poskytovaná finanční podpora k hypotečním úvěrům, až byla zcela ukončena. Tato pozitivní situace byla zapříčiněna jedna příznivým vývojem ekonomiky státu, stabilizací bankovního sektoru, postupným oživením stavebnictví a zvýšenou poptávkou po objektech bydlení.

Tato situace má za následek, že proti původnímu počtu 4 bank, které v ČR poskytovaly hypoteční úvěry, v současnosti financování nemovitostí zajišťují všechny banky, neboť pro poskytování hypotečních úvěrů již banky nemusí mít povolení ČNB k emitování hypotečních zástavních listů, pokud si odpovídající zdroje na poskytnutí těchto úvěrů zajistí jiným způsobem.

Kromě běžných bank provádějí financování nemovitostí ještě banky specializované – stavební spořitelny.

Rozdíl ve financování prováděném běžnou bankou a stavební spořitelnou spočívá v principu spoluúčasti klienta na konečném financování nemovitostí, kdy u stavebního spoření dochází nejprve k určitému naspoření finančních prostředků klientem a poté k jejich čerpání současně s poskytnutým úvěrem. (6)

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý bankovní úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, tzv. hypotékou. (6)

V zákoně č. 84/1995 Sb. je v § 14 odst. 2 definován hypoteční úvěr jako „úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení, a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této rozestavěné nemovitosti, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“

Hypoteční úvěr je tedy účelový a musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti (bytu).

Nemovitosti se přitom musí nacházet na území ČR a musí být zapsaná v katastru nemovitostí.

Zastavená nemovitost nesmí být zatížena předcházejícím zástavním právem ve prospěch třetí osoby a ani převod této nemovitosti nesmí být podle platné právní úpravy omezen. Výjimkou je pouze zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního zákona.

Úvěr se díky zástavnímu právu prakticky stává součástí bytu, jejím věcným břemenem, se kterým se byt prodává, kupuje a dědí. Převoditelnost bytu, kromě

dědění, je omezená, vázána na souhlas banky, neboť je nezbytné, aby kupující byl schopen převzít splátkovou povinnost, nebo prodávající před prodejem splatil své pohledávky vůči bance. Za účelem zvýšení částky úvěru lze však zřídit zástavní právo k další nemovitosti, která není objektem úvěru.

Banky vyžadují, aby nemovitost, k níž má být zřízeno zástavní právo k zajištění úvěru, byla pojištěna proti živelním a jiným rizikům.

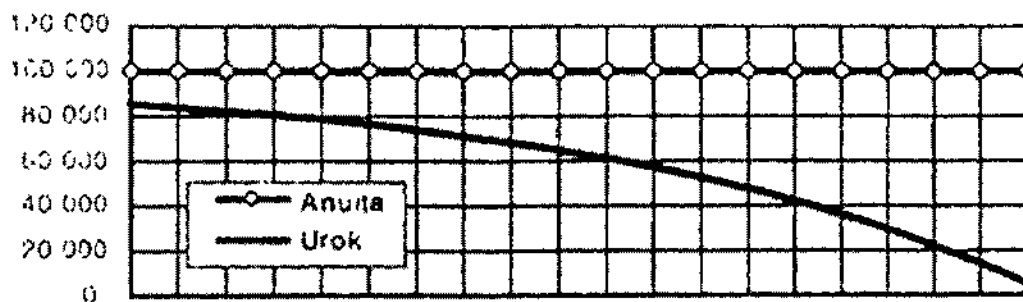
U hypotečního úvěru se předpokládá dlouhodobost splácení. Obecně lze hypoteční úvěr poskytnout i jako krátkodobý, tj. s délkou splatnosti do 1 roku, nebo střednědobý, tj. s délkou splatnosti od 1 roku do 4 let, ale není to obvyklé a běžné. Maximální doba splatnosti u současně poskytovaných hypotečních úvěrů v ČR je 30 let. Délka poskytnutého hypotečního úvěru by neměla přesahovat životnost nemovitosti.

Úroková sazba u hypotečního úvěru je relativně nízká ve srovnání s jinými bankovními úvěry. Tato skutečnost vychází z poměrně nízké rizikovosti hypotečních úvěrů.

Hypoteční úvěr mohou získat jak fyzické, tak právnické osoby. Fyzické osoby musí mít trvalý pobyt na území ČR, právnické osoby musí na území ČR podnikat a být tuzemci ve smyslu zákona č. 219/1995 Sb. Aby mohl být bankou poskytnut hypoteční úvěr, klient musí být způsobilý k právním úkonům, musí nabídnout zajištění úvěru hypotékou k objektu, na který je možno dle jednotlivých typů produktu hypoteční úvěr poskytnout, musí vykazovat úvěrovou způsobilost, tzn. že musí být schopen splácet anuity, nesmí vykazovat znaky zvýšeného rizika, přičemž za zvýšené riziko banky považují u fyzických osob nestabilitu zaměstnání nebo povolání, osobní rizika, nízkou důvěryhodnost. U právnických osob za zvýšené riziko banky považují nevyjasněné právní poměry ve firmě, neplnění závazků plynoucích z činnosti firmy jak vůči státu, zdravotní pojišťovně, tak vůči bankám a ostatním věřitelům, neplnění dodávek odběratelům, neodpovídající management, atd.

Hypoteční úvěr je amortizovatelný, tzn. že je možné jej splácet pravidelnými dílčími splátkami. Hypoteční úvěr se zpravidla úročí a umožňuje měsíčními anuitami, což je součet měsíční splátky úmoru jistiny (sluhu) a úroku. Poměr těchto dvou složek se s každou následující anuitou mění. Oč poklesne podíl z úroku, o to se zvýší podíl úmoru. (6)

Grafické znázornění časového podílu úmoru a úroku v anuitě – roční součet anuit je 100 000 a doba splatnosti je 20 let: (5)



Hypoteční úvěr může být poskytnut až do výše 100 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti (definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku).

5.5 PROBLEMATIKA PŘEVODU BYTŮ Z HLEDISKA DANÍ

Zvláštní kategorií daně ze staveb v České republice jsou daně z bytů a samostatných nebytových prostorů. To znamená, že vedle bytů a nebytových prostorů podléhají dani i podíly na společných částech domu. V této souvislosti je nezbytné upozornit na skutečnost, že pojem „nemovitost“ není stejně chápán v právu občanském a v právu finančním. Je-li někdo vlastníkem bytu, ve smyslu soukromého práva není vlastníkem nemovitosti (byt není spojen se zemí pevným základem), ale pouze bytu, k němuž patří příslušný podíl na společných prostorách, případně i pozemek pod budovou a přilehlý pozemek, tedy majitelem souboru předmětů právních vztahů. Aby byl byt předmětem zdanění, musí být evidován v katastru nemovitostí. V případě, že byty splňují tuto podmínku, není samotná stavba, v níž se tyto byty a nebytové prostory nacházejí, předmětem zdanění (předmětem daně ze staveb). (8)

Plnění daňových povinností a jejich kontrola a vymáhání (správa daně) jsou formalizovány v podobě správního řízení, které je upraveno zákonem č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje jednotlivé úkony, které daňový subjekt může činit v řízení i procesní prostředky, které účastníci řízení mají proti rozhodnutí finančního úřadu.

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů upravuje daň z nemovitostí jako univerzální dávku z majetku. Daň se dělí na dvě části, daň z pozemku a daň ze staveb.

Osvobození od daně z bytů a samostatných nebytových prostorů v České republice je vystavěno na stejných principech jako osvobození od daně ze staveb. Z hlediska výjimek z osvobození má největší význam využívání bytů a nebytových prostorů k podnikatelské činnosti.

V mnoha případech nemá poplatník mající nárok na osvobození od daně z bytů a nebytových prostorů ani povinnost předkládat daňové přiznání. Takové situace mohou nastat, jde-li o:

- byty a nebytové prostory ve vlastnictví státu
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví kraje, pokud se nacházejí v jeho územním obvodu
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví jiného státu, které jsou užívány diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly a jinými osobami, které požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity
- byty a nebytové prostory spravované Pozemkovým fondem ČR nebo převedené na Fond národního majetku ČR.

V případě dalších od daně z nemovitostí osvobozených bytů musí poplatník uplatnit svůj nárok na osvobození v daňovém přiznání. Z důvodu větší přehlednosti je i zde na místě rozdělit tento okruh osvobození na trvalá a dočasná.

Mezi trvale osvobozené byty se řadí:

- byty ve vlastnictví státem uznaných církví a náboženských společností sloužící k vykonávání náboženských obřadů nebo k výkonu duchovní správy, pokud nejsou využívány k podnikatelské činnosti nebo pronajímány
- byty ve vlastnictví sdružení občanů a obecně prospěšných společností
- byty sloužící školám a školským zařízením
- byty sloužící muzeím a galeriím
- byty sloužící knihovnám a státním archivům
- byty sloužící zdravotnickým zařízením

- byty ve vlastnictví fyzických osob – držitelů průkazů ZTP a ZTP/P, kteří pobírají dávky sociální péče (8)

Mnohé nemovitosti jsou od daně z bytů a samostatných nebytových prostorů osvobozeny pouze dočasně. Možnost dosáhnout osvobození je dána iniciativou každého poplatníka. Mezi tato osvobození patří:

- byty ve vlastnictví fyzických osob v novostavbách obytných domů, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob vlastníkovi blízkých na dobu patnácti let.
- byty a nebytové prostory – kulturní památky, na nichž jsou vlastníkem prováděny stavební úpravy na základě stavebního povolení na dobu osmi let
- byty a nebytové prostory, v nichž byl změněn systém vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie (např. solární, větrná).
- byty a nebytové prostory zasažené živelní pohromou na dobu pěti let

Existují ještě další výjimky a to z vůle zákonodárce a s pevně stanoveným koncem lhůt pro osvobození.

I v případě bytu platí obecné pravidlo, že poplatníkem je vlastník bytu. Je-li vlastníkem bytu stát nebo státní organizace, popřípadě právnická osoba, které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku.

Existuje-li k jedné stavbě více poplatníků (např. u spoluvlastníků), platí pro ně solidární povinnost, tzn. jsou povinni zaplatit daň společně a nerozdílně.

STANOVENÍ DANĚ Z BYTU

Pro výpočet daně z bytu a nebytových prostorů platí vzorec:

$$\text{daň} = \text{základ daně} \times \text{sazba daně}$$

přičemž základ daně se zaokrouhuje na celé m² nahoru a daň za jednotlivé byty nebo souhrn bytů musí být zaokrouhlena na celé koruny nahoru.

Základem daně z bytu je tzv. upravená podlahová plocha, která je součinem koeficientu 1,20 a skutečné výměry podlahové plochy bytu v m² podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Upravená podlahová plocha již v sobě zahrnuje i podíl na společných částech stavby, který je odvozen od výměry bytu. Nezáleží na tom, ve kterém podlaží se byt nachází, takže se zde počítá pouze se základní sazbou ve všech podlažích stavby. Sazba daně se určí odlišně pro byty a pro samostatné nebytové prostory.

Základní sazba daně z bytu činí 1 Kč za 1 m² podlahové plochy. Tato sazba se následně násobí koeficientem v závislosti na počtu obyvatel v obci podle posledního sčítání lidu, přičemž obce mohou obecně závaznou vyhláškou koeficient o jednu kategorii zvýšit (maximum je omezeno hodnotou 5,0) nebo až o tři kategorie snížit. (8)

TABULKA

Koeficienty pro výpočet sazby daně z bytů a samostatných nebytových prostor: (8)

Počet obyvatel v obci / Obec	Koeficient				
	Základní	Snížený obcí			Zvýšený obcí
• 300	0,3	-	-	-	0,6
• 300 - 600	0,6	0,3	-	-	1,0
• 600 - 1 000	1,0	0,3	0,6	-	1,4
• 1 000 < 6 000	1,4	0,3	0,6	1,0	1,6
• 6 000 - 10 000	1,6	0,6	1,0	1,4	2,0
• 10 000 < 25 000	2,0	1,0	1,4	1,6	2,5
• 25 000 < 50 000	2,5	1,4	1,6	2,0	3,5
• 50 000 + Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady	3,5	1,6	2,0	2,5	4,5
• Praha	4,5	2,0	2,5	3,5	5,0

V případě, že by byla v bytě provozována podnikatelská činnost na převažující části upravené podlahové plochy, však bude základní sazba jiná, a to s ohledem na druh podnikatelské činnosti.

Porovnejme nyní daň z převodu bytů s některou další krajinou, např. Slovenskem. Předmětem daně z bytu (pouze v bytovém domě, ve kterém je alespoň jeden byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví fyzické nebo právnické osoby) jsou na Slovensku byty a nebytové prostory. Základem daně z bytů je celková výměra podlahové plochy bytu v m². Základní roční sazba daně z bytů je 1 Sk za každý započatý m² podlahové plochy bytu. Obec jakožto správce daně může obecně závazným nařízením podle místních podmínek v obci nebo v jejích jednotlivých částech sazbu daně bez omezení zvýšit či snížit. (8)

Příjem z prodeje bytu je v souladu s § 3 zákona č. 586/1992 o daních z příjmu ve znění pozdějších předpisů, předmětem daně z příjmu fyzických osob, pokud není od daně z příjmu osvobozen. Podmínky pro osvobození příjmu z prodeje bytu stanoví zákon o daních z příjmu ve svém § 4. V souladu s ustanovením § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmu jsou od daně z příjmu osvobozeny příjmy z prodeje bytů nebo obytného domu s nejvýše dvěma byty, včetně souvisejících pozemků, pokud je prodávající vlastnil a současně v něm měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem. Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje těchto bytů, pokud jsou nebo byly zahrnut do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do dvou let od jejich vyřazení z obchodního majetku. V případě, kdy poplatník nesplňuje podmínky pro osvobození podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmu, vztahuje se na něj osvobození podle § 4 odst. 1 písm. b) téhož zákona, tj. od daně jsou osvobozeny příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu 5 let. V případě, že jde o prodej nemovitosti, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v radě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se v souladu s ustanovením § 4 odst. písm. b) zákona o daních z příjmu doba 5 let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud nemovitost byla nabývána postupným děděním v radě přímé nebo manželem (manželkou). Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje nemovitostí, bytů a nebytových prostor včetně nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor uvedených v § 4 odst. 1 písm. g) zákona o daních z příjmu, pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do 5 let od jejich vyřazení z obchodního majetku. Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru uskutečněného v době do 5 let od nabytí, a z budoucího prodeje nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru uskutečněného v době do 5 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5 letech od nabytí nebo po 5 letech od vyřazení z obchodního majetku.

Pokud poplatník byt nebo dům s nejvýše dvěma byty nezahrne do svého obchodního majetku, ačkoli v něm podniká, je příjem z prodeje této nemovitosti za

splnění dalších podmínek (zejména podmínka bydliště) od daně z příjmu osvobozen po 2 letech ode dne jeho nabytí. Stejně je třeba posuzovat i příjem z prodeje bytu (domu s nejvýše dvěma byty) v případě, kdy poplatník byt neužívá k podnikatelským účelům, ale měl příjmy z pronájmu podle § 9 zákona o daních z příjmu, nebo byl byt (dům s nejvýše dvěma byty) užíván k dosahování příjmů z příležitostné činnosti podle § 10 zákona o daních z příjmu.

V případě, kdy poplatník nesplňuje podmínky stanovené v § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmu, podléhá příjem z prodeje bytu plně dani z příjmu fyzických osob.

Příjem z prodeje bytu dosažený poplatníkem-fyzickou osobou podléhá zdanění podle § 7 zákona o daních z příjmu. Jako příjem z podnikání nebo jiné samostatní výdělečné činnosti (§ 7 zákona o daních z příjmu) uvedou příjem z prodeje bytu ti poplatníci, u nichž byt slouží k této podnikatelské činnosti a je součástí obchodního majetku firmy. Pod působnost § 10 zákona o daních z příjmu – ostatní příjmy, spadá příjem z prodeje bytu u poplatníků, kteří jej neměli zařazen v obchodním majetku firmy. Jako výdaj lze uplatnit všechny výdaje na dosažení (zajištění a udržení) příjmu, zejména kupní cenu bytu a další poplatky spojené s jeho prodejem, včetně daně z převodu nemovitostí.

V případě družstevního bytu, který poplatník (člen družstva) nabyt v souladu s ustanovením zákona č. 72/1994 Sb. bezúplatným převodem, je výdajem v souladu se zákonem o daních z příjmu cena stanovena pro účely daně darovací.

V případě, kdy by poplatník nabyt družstevní byt na základě kupní smlouvy, je daňově uznatelným výdajem za podmínky, že se jedná o výdaj na dosažení (zajištění a udržení) příjmu, cena uvedená v kupní smlouvě. Daňově uznatelným výdajem může být i cena členského podílu a základního členského vkladu v družstvu (jeho část) za podmínky, že při převodu bytu zároveň zaniká nárok na jeho vyplacení (tj. stává se součástí kupné ceny bytu) a případné další výdaje s koupí bytu spojené.

Občanský zákoník ve svém § 687 stanoví, že uživatel je povinen platit úhradu za užívání bytu, přitom úhrada se platí měsíčně pozadu. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, nebo záloha na ně se platí spolu s úhradou za užívání bytu, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Výši úhrad za užívání bytu a za poskytování služeb, jakož i způsob jejich placení stanoví zvláštní předpisy. Těmito předpisy je právě výše

uvedený výnos Federálního ministerstva financí a před jeho účinností směrnice vydávané ústředním orgánem družstev. Podle výnosu Federálního ministerstva financí stanoví orgán družstva úhradu za užívání bytu v takové částce aby kryla:

- a) splátky dlouhodobého investičního úvěru a úroky z něho,
- b) náklady na opravu a údržbu bytového domu,
- c) náklady na pojištění bytového domu,
- d) náklady spojené se správou bytového domu a popřípadě s členstvím družstva v zájmové organizaci,
- e) další náklady související s provozem bytového domu.

Jak již bylo řečeno, jedná se o platbu která, i když zahrnuje splátky dlouhodobého investičního úvěru poskytnutého bytovému družstvu, má ze zákona charakter úhrady za užívání bytu a kterou nelze posoudit jako zálohu na budoucí koupi tohoto bytu. Tato situace není v našem právním řádu nijak neobvyklá. I v současné době, kdy podnikatel postaví na úvěr nový bytový dům s bytovými jednotkami za účelem jejich dalšího pronájmu, splácí nájemník v rámci výše nájemného i úvěr poskytnutý podnikateli na výstavbu některým z peněžních ústavů bez možnosti tyto částky po případném zakoupení bytu a jeho dalším prodeji uplatnit jako daňově uznatelný výdaj.

V případě, kdy členovi družstva nebyl byt dosud převeden, nejedná se o prodej bytu, nýbrž o převod členských práv na družstvu. Příjem z převodu členských práv na družstvu je v souladu s ustanovením § 3 zákona o daních z příjmu předmětem daně z příjmu. V souladu s § 4 odst. 1 písm. r) zákona o daních z příjmu je tento příjem od daně z příjmu fyzických osob osvobozen, přesahuje-li doba mezi nabytím a převodem dobu 5 let. Osvobození se nevztahuje na příjmy z převodu členských práv družstva, pokud byly pořízeny z obchodního majetku poplatníka a to do 5 let po ukončení jeho podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti. Osvobození se nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího převodu členských práv družstva v době 5 let od nabytí a z budoucího převodu členských práv družstva pořízených z jeho obchodního majetku, pokud příjmy z tohoto převodu plynou v době do 5 let od ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti poplatníka, i když smlouva o převodu bude uzavřena až po 5 letech od nabytí nebo ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti.

Pokud poplatník nesplní výše uvedené podmínky pro osvobození od daně z příjmu, podléhá jeho příjem zdanění podle § 7 nebo 10 zákona o daních z příjmu. Jako výdaj lze při prodeji uplatnit nabývací cenu podílu na družstvu, a to jen do výše příjmů z prodeje (§ 24 odst. 2 písm. r) zákona o daních z příjmu).

6. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA A PRÁVNÍ ÚPRAVA NABYTÍ VLASTNICTVÍ BUTŮ VÝSTAVBOU ANEBO NADSTAVBOU DOMU ANEBO VESTAVBOU DO DOMU

VÝSTAVBA DOMU

Vznik bytového vlastnictví výstavbou na základě smlouvy o výstavbě je zákonem konkretizován a jsou stanoveny příslušné podmínky. Výstavbou domu vznikne nová věc, která je předmětem vlastnického práva. Výstavbou domu realizovanou bez uzavření smlouvy o výstavbě podle Zob by vzniklo tradiční podílové spoluvlastnictví, což nemusí korespondovat vůli stavebníků. Proto zákon vyžaduje, aby si stavebníci vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu vymezili smlouvou, tzv. smlouvou o výstavbě.

6.1 SMLOUVA O VÝSTAVBĚ, VESTAVBĚ NEBO NÁSTAVBĚ DOMU

Úpravu těchto smluv najdeme v § 17 a 18 ZoVB. Smlouvou o výstavbě si stavebníci vymezí vzájemná práva a povinnosti i při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu. Smlouvu o výstavbě uzavírají stavebníci, kterými jsou vlastníci jednotek v domě a stavebník (stavebníci) nové jednotky (jednotek). Vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě.

Smlouva o výstavbě musí obsahovat:

- název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna,
- číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě, rozsah podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení a určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky,

- určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě,
- způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu,
- způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků,
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou, a opravami společných částí domu jako celku po dokončení stavby. (7)

Ke smlouvě o výstavbě se připojují půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a polesných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Smlouva o výstavbě je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení.

6.2 ÚČASTNÍCI SMLOUVY O VÝSTAVBĚ

Smlouvu o výstavbě domu můžou uzavřít fyzické nebo právnické osoby, které mají v úmyslu získat byt nebo nebytový prostor postavením nového domu nebo nadstavbou existujícího domu anebo vestavbou do existujícího domu, který bude po dokončení a kolaudaci domu anebo po kolaudaci změny domu- v jejich vlastnictví. Podle ustanovení § 118 odst.2 Občanského zákoníku byty nebo nebytové prostory můžou být předmětem občanskoprávních.

6.3 FUNKCE SMLOUVY O VÝSTAVBĚ

Smlouva o výstavbě domu, Smlouva o nadstavbě domu i Smlouva o vestavbě do domu plní trojakou funkci tím, že upravuje:

1. právní vztahy mezi účastníky smlouvy, které se týkají stavebního pozemku, na kterém se uskuteční výstavba anebo, na kterém je postavený již existující dům, jako i právní vztahy při uskutečňování výstavby domu anebo nadstavby domu anebo vestavby do domu, včetně způsobu financování stavebních nákladů, podílů, splatnosti příspěvků, případně ocenění vlastní práce stavebníků na období výstavby do otevření nových bytů anebo nebytových prostorů a do vzniku vlastnictví bytu anebo nebytového prostoru,
2. vlastnictví určitého bytu anebo nebytového prostoru v domě, který se získá výstavbou domu, nadstavbou domu nebo vestavbou do domu a současně i spoluvlastnický podíl na společných částech a společných zařízeních domu a na pozemku ode dne právoplatnosti kolaudačního rozhodnutí a vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
3. právní vztahy mezi vlastníky bytů a nebytových prostorů při správě společných částí a společných zařízení domu po dokončení výstavby domu anebo nadstavby domu anebo vestavby do domu a po vzniku vlastnictví vytvořeného bytu anebo nebytového prostoru i spoluvlastnictví společných částí a společných zařízení domu.

6.4 VYSVĚTLENÍ A DEFINICE POJMŮ

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání (podle § 2 odst. 3 Stavebního zákona – číslo 183/2006 Sb). Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. Nástavbou se rozumí změna stávající stavby, kterou se stavba zvyšuje (§ 2 odst. 5 písm. a) Staveb. zákona).

Přístavbou se rozumí změna stávající stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje (zvětšuje).

Přístavby musí být provozně propojeny s dosavadní stavbou (§ 2 odst. 5 písm. b) Staveb. zákona).

7. DEFINICE BYTU PODLE ZÁKONNÝCH ÚPRAV

Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Bližší stavebně technická charakteristika bytu byla zařazena do ustanovení § 3 vyhlášky č. 137/1998 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj, podle které bytem je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomu účelu užívání určen.

Bytem je podle zákona č. 72/1994 Sb. podle § 2 písm. b) místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Příslušenstvím bytu jsou podle § 121 odst. 2 Občanského zákoníku vedlejší místnosti a

prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 1010/97 pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 Občanského zákoníku je účelové určení místnosti, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.

Nový návrh občanského zákoníku, jehož účinnost lze přepokládat po 1.1.2008 definuje byt takto: „Bytem se rozumí soubor místností nebo místnost, které jsou součástí domu a jsou pronajaty k účelu bydlení“ (§ 1891 odst. 1 návrhu občanského zákoníku). (3)

9. ZÁVĚR

Jádrem práce je, jak i název napovídá, převod, přechod a nabytí vlastnického práva k bytům. Na něj tematicky navazují kapitoly, které jsou například věnované charakteristice vlastnického práva ve všeobecné rovině, vlastnictví společných částí domu a příslušenství, právům a povinnostem vlastníků bytů anebo ceně bytů. Převod bytu a jednotlivé aspekty tvoří nejobsáhlejší část práce. Pokusil jsem se nastínit celý proces převodu vlastnictví bytů a to jak nedružstevních, tak i družstevních, převod bytu, který je ve společném jmění manželů. Velkou pozornost jsem věnoval kupní smlouvě, jejímu znění a všem potřebným náležitostem. Proto tato část mé diplomové práce může sloužit i jako návod pro laika, jak napsat kupní smlouvu na byt a vyvarovat se problémům s druhou stranou smlouvy a problémům, které by mohly vzniknout v procesu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí v důsledku neuvedení všech podstatných údajů v kupní smlouvě.

Vzhledem k tomu, že v dnešní době narůstá zájem o služby zprostředkování prodeje nemovitosti, věnoval jsem menší prostor ve své diplomové práci základním aspektům spolupráce se zprostředkovatelem (realitní kanceláří) na základě zprostředkovatelské smlouvy. Vytvořil jsem i malý náhled do rezervační smlouvy, která upravuje vztahy mezi zájemcem o nemovitost a majitelem do doby než podepíší kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí. Myslím si, že problematika zprostředkování prodeje nemovitostí je velice aktuální téma a proto tvoří součást této diplomové práce.

Při převodu vlastnictví bytu hraje důležitou roli cena. Proto jsem věnoval otázkám stanovení ceny bytů, technice výpočtu ceny a možnostem úhrady ceny, samostatnou část. Pokusil jsem se také nastínit systém a proces zdanění bytů, podmínky osvobození od zdanění, systém výpočtu daně.

V další části jsem soustředil svou pozornost na výstavbu, nadstavbu a vestavbu jako další způsob získání vlastnictví bytu (případně nebytového prostoru). Úprava smlouvy o výstavbě a základní právní vztahy jsou součástí ZoVB a proto jsem při výkladu této problematiky vycházel především z tohoto zákona a komentáře.

Při vypracovávání své závěrečné práce jsem se snažil, aby výsledek jako celek v konečné podobě posloužil i jako praktický pomocník nebo průvodce změnami vlastnictví bytů.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY:

1. Martin Janků, Ladislav Lukeš: Byty, stavby, nemovitosti, Computer Press Praha 2001
2. Josef Fiala, Věra Korecká, Vladimír Kurka: Vlastnictví a nájem bytů, Linde Praha, a.s. 2005
3. Chalupa, Závodská, Chandrycká: Byty a právo, ASPI, 2007
4. Martin Janků: Nemovitosti – koupě a prodej, Computer Press Brno 2004
5. Albert Bradáč, Josef Fiala: Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Linde Praha, a.s. 2004
6. Albert Bradáč, Josef Fiala a kolektiv: Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, a.s. 2006
7. Jiří Kocourek: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů, Eurounion Praha, s.r.o. 2006
8. Michal Radvan: Zdanění nemovitostí v Evropě, LexisNexis s.r.o., Praha 2005

Předpis 26/2007: Vyhláška, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)

Zákon č. 40/1964 Sb.: Občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb.: kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Vyhláška č. 83/1976 Sb. federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu

Zákon č. 84/1995 Sb. kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 85/1996 Sb. o advokacii

Zákon č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby

Zákon č. 94/1963 Sb. o rodině

Zákon č. 99/1963 Sb. Občanský soudní řád

Vyhláška č. 137/1998 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu

Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

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

Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Zákon č. 358/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník

Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu

Internet – internetové stránky denníků, zpravodajů, realitních kanceláří a další