

PORADNA

● ***S manželem plánujeme v nejbližší době koupit bytu, už jsme si dokonce jeden vybrali a chtěli bychom tedy přistoupit k uzavření kupní smlouvy. Slyšeli jsme, že však od Nového roku nastalo docela dost změn v právních předpisech. Jak by tedy měla nová kupní smlouva vypadat a jak bychom měli postupovat při řízení před katastrálním úřadem?***

Od 1. 1. 2014 nabyl účinnosti dlouhou dobu diskutovaný zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), kterým byl zrušen mimo jiné i zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), jenž doposud speciálně upravoval oblast koupě bytových jednotek.

Nyní je tak třeba vycházet z ustanovení o bytovém spoluvlastnictví, která byla v rámci snahy o větší uspořádání a unifikaci civilního práva zapracována právě do výše zmíněného občanského zákoníku.

Na úvod si vymežeme základní změny v chápání jednotky podle nové úpravy; zatímco dříve se jednotkou rozuměl pouze byt jako vymezená část domu, nyní je třeba do pojmu jednotka zahrnout i podíl na společných částech nemovité věci. Je také podstatný rozdíl, co touto nemovitou věcí je – pokud je dům i pozemek ve (spolu)vlastnictví téže osob nebo týchž osob a v případě spoluvlastnictví jsou podíly těchto osob na pozemku i na domě totožné a současně není buď dům anebo pozemek zatížen věcným právem, které by splynutí bránilo, přestává dům jako samostatná věc existovat a stává se nedílnou součástí pozemku, na němž stojí.

V takovém případě náleží vlastníku jednotky byt a podíl na společných částech pozemku, v opačném pak zůstává konstrukce stejná, jako byla doposud, tedy vlastníku jednotky náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Pokud byla jednotka vymezena prohlášením vlastníka domu podle zákona o vlastnictví bytů, není třeba nic měnit podle současných předpisů, je však nezbytné v převodní smlouvě takovou jednotku označit jako jednotku podle zákona o vlastnictví bytů.

Přesné vymezení náležitostí smlouvy na koupi jednotky, jak uváděl zákon o vlastnictví bytů, bylo obecně považováno za nadbytečné, a tudíž se v nové úpravě přistoupilo k pouze k tomu, že smlouva musí obsahovat obecné náležitosti smlouvy o převodu nemovitých věcí podle § 2128 a následujících občanského zákoníku – tedy předmět koupě a kupní cenu, nebo alespoň způsob jejího určení. Stále rovněž zůstává požadavek na písemnou formu kupní smlouvy.

Specifikace jednotky v kupní smlouvě také může být pro mnohé oříšek; pokud by nebyly uvedeny všechny údaje o převáděné jednotce, může být následně návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí katastrálním úřadem zamítnut.

Je tedy třeba dbát na to, aby byla jednotka ve smlouvě označena svým číslem, jaké mu bylo přiděleno v prohlášení vlastníka jednotek, dále typem, tedy, jak již bylo naznačeno výše, zda se jedná o jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů nebo o jednotku vymezenou podle občanského zákoníku, a způsobem využití, tj. ve vašem případě jím bude byt. Nadále zůstává povinnost identifikovat jednotku číslem popisným nebo evidenčním budovy, v níž je tato jednotka vymezena, parcelním číslem pozemku, na němž tato budova stojí, katastrálním územím a také příslušnosti budovy k části obce, pokud je název této obce odlišný od názvu katastrálního území.

I přesto, že tato skutečnost vyplývá již ze samotného prohlášení vlastníka o vymezení jednotek, je dobré uvést velikost podílu na společných částech pozemku, respektive domu a pozemku, který k jednotce náleží, nebo lépe řečeno, je v ní zahrnut. Další náležitosti smlouvy o koupi jednotky vyplývají spíše z obecných ustanovení občanského zákoníku – projev vůle ve smlouvě musí být určitý a nesmí odporovat dobrým mravům.

Nelze také opomenout skutečnost, že podpis na kupní smlouvě, která se předkládá katastrálnímu úřadu, musí být úředně ověřen. Pokud by úřední ověření na smlouvě chybělo, nemusí to automaticky znamenat, že by byl návrh na vklad vlastnického práva dle takové listiny zamítnut.

Katastrální úřad vkladovou listinu akceptuje a podpis za pravý považuje rovněž tehdy, pokud listina obsa-

huje prohlášení advokáta o pravosti podpisu, nebo byl katastrálnímu úřadu předložen podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem (týká se však pouze statutárních orgánů právnických osob); v neposlední řadě může osoba, která smlouvu podepsala, svůj podpis uzнат za vlastní přímo před katastrálním úřadem.

V krajním případě pak může katastrální úřad provést ověření podpisu například za pomoci svědecké výpovědi nebo znaleckým posudkem.

Jak jsme již výše napověděli, samotné uzavření kupní smlouvy nemá ještě účinky nabytí vlastnického práva k jednotce; tyto vznikají teprve okamžikem podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Od Nového roku odpadla povinnost dodat vkladovou listinu, která tvoří podklad pro zápis práva, v počtu vyhotovení rovnajícím se počtu účastníků vkladového řízení navýšeném o dva, ale postačuje přiložit listinu k návrhu ve vyhotovení jediném.

Účastníci řízení však již neodbrzí po provedení vkladu vlastnického práva vyhotovení smlouvy s doložkou katastrálního úřadu, ale v případě potřeby si její kopii budou muset sami vyžádat ze sbírky listin katastrálního úřadu.

Změny doznal i průběh takového řízení o vkladu práva před katastrálním úřadem. Neprodleně po přijetí návrhu je katastrální úřad nově povinen informovat vlastníka nemovité věci, tedy ve vašem případě prodávajícího jednotky, jakož i každého, kdo má k takové nemovité věci právo zapisované do katastru nemovitostí, například zástavní právo, věcné břemeno, či nájemní právo.

Vlastník nemovité věci pak může namísto poštou či do datové schránky obdržet takovou informaci na svůj mobilní telefon či do emailové schránky, pokud si o to požádá. Tímto povinným oznamováním se však řízení zřejmě oproti stavu do konce roku 2013 prodlužuje; nově se stanoví pouze minimální lhůta pro provedení vkladu, a to 20 dnů ode dne oznámení zahájení řízení dotčeným osobám.

Lze tedy shrnout, že koupě jednotky dle nové úpravy se v žádném případě nemusíte bát. V případě jakýchkoliv pochybností a nejistoty však doporučujeme kontaktovat advokáta, aby se předešlo případným budoucím komplikacím. ×

Mgr. Ing. Ivana Otřísalová,
spolupracující advokátka
bpv Braun Partners