ČÁST PRVNÍ

KDYŽ SE STANETE ZÁJEMCEM ANEB REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL A OSOBY ZÚČASTNĚNÉ NA PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

I. KDO A JAK MŮŽE PŘI PŘEVODU NEMOVITOSTÍ UZAVÍRAT SMLOUVY[1]

1. Člověk a právnická osoba

Na úvod je nutné uvést, že převodu nemovitostí se nemůže účastnit každá osoba nebo každý subjekt a zároveň ne každý je oprávněn v rámci převodu nemovitostí činit rozhodnutí, která budou mít právní účinky.

Předpokladem je existence tzv. právní způsobilosti, která má dvě složky – právní osobnost jako způsobilost mít práva a povinnosti a svéprávnost jako způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (srov. § 15 obč. zák.).

Právní způsobilost může mít osoba fyzická, tedy člověk, nebo osoba právnická, kterou je dle § 20 odst. 1 obč. zák. organizovaný útvar, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná.

Právní osobnost u fyzické osoby – člověka ověříme na základě předložení osobního identifikačního dokladu jako občanského průkazu, průkazu o povolení k pobytu na území ČR, cestovního pasu atd.

U **právnické osoby** je ověření právní osobnosti, tedy existence[2], složitější. Existenci většiny právnických osob, které do převodů nemovitostí vstupují, lze ověřit v některém z veřejných rejstříků. Většina právnických osob totiž vzniká až dnem zápisu do některého z veřejných rejstříků (§ 126 odst. 1 obč. zák.). Mezi takové právnické osoby typicky patří obchodní společnosti, družstva, společenství vlastníků jednotek, spolky. Při převodech nemovitostí se často mezi účastníky objevuje stát nebo některý z územně samosprávných celků (kraje, hlavní město Praha či

---

[1] Není cílem této kapitoly přinést úplný výklad o subjektech práva a jejich jednání, ale představit obecný úvod, jehož cílem je upozornit osoby zúčastněné na převodech nemovitostí na možná úskalí, která jsou spojena s identifikací či právním postavením těch, kdo se při procesu převodu nemovitostí do něj smluvně zapojují. Více viz např. DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016, s. 436.

[2] Podle § 118 obč. zák. právnická osoba má právní osobnost od svého vzniku do svého zániku.

obec). I tyto subjekty jsou pro účely převodů nemovitostí považovány za právnické osoby.

Poznámka

Veřejné rejstříky jsou dostupné dálkovým způsobem elektronickou formou, a to na webových stránkách provozovaných Ministerstvem spravedlnosti ČR – https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-$firma.

Ověřování existence fyzické anebo právnické osoby znamená rovněž možnost zjistit identifikační údaje osoby, jež jsou nezbytné pro správnou identifikaci osoby ve smlouvách.

Fyzická osoba musí být při právním jednání týkajícím se nemovitostí označena jménem[3], datem narození či rodným číslem, pokud je osobě přiděleno, a adresou bydliště. Pokud se jedná o fyzickou osobu podnikatele ještě musíme zjistit identifikační číslo (IČO).

Poznámka

V katastru nemovitostí jsou i nemovitosti, které patří do obchodního majetku podnikající fyzické osoby, vedeny u fyzické osoby označené rodným číslem.

Právnická osoba se bude označovat názvem, identifikačním číslem, adresou sídla a údajem o zápisu do veřejného rejstříku včetně oddílu a vložky[4]. Dále lze doporučit i označení toho, kdo za právnickou osobu jedná a v jakém je postavení.

Název právnické osoby má shodný význam jako jméno u člověka. Součástí názvu právnické osoby musí být i označení její právní formy (§ 132 odst. 2 obč. zák.). Právní formou se rozumí například společnost s ručením omezeným (zkratka s. r. o.), akciová společnost (zkratka a. s.), spolek (zkratka z. s.) apod.

Správnému označení osoby, zejména té právnické, je vhodné věnovat náležitou pozornost, neboť některé nepřesnosti, překlepy nebo zkomoleniny mohou vyvolat neplatnost uzavírané smlouvy. Lze shrnout, že zákonem požadované údaje pro identifikaci osoby by měly být vždy přítomny současně a všechny ve správné podobě. Ne vždy je možné případná pochybení překlenout výkladem, a to i přes § 574 obč. zák., podle něhož je na právní jednání třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.[5]

---

[3] Dle § 77 obč. zák. se jedná o osobní jméno a příjmení, popřípadě další jména, která člověku náleží.

[4] Srov. § 435 obč. zák. a § 3019 obč. zák.

[5] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2009, sp. zn. 22 Cdo 555/2008.

Poznámka

U zahraničních právnických osob, tedy osob, které nejsou založeny podle českého práva a mají sídlo mimo ČR, tedy nejsou zapsány v žádném z rejstříků vedených v ČR, lze doporučit vždy vyžadovat potvrzení o jejich existenci, sídle a osobách, které za právnickou osobu jednají, a to ve formě úředně ověřeného výpisu.

Po zjištění existence osoby a jejich identifikačních údajů je nezbytně nutné ověřit, zda příslušná osoba může právně jednat, tedy zda je svéprávná.

Fyzická osoba je svéprávná po dosažení věku osmnácti let.[6] Osoby, které jsou mladší osmnácti let, nemohou v případě jednání týkající se převodu nemovitostí samostatně činit jakákoliv právní jednání, zjednodušeně řečeno nemohou samy uzavřít žádnou smlouvu.

Judikatura

Občan dovršuje osmnáct let věku počátkem (tj. 00.00 hodin) toho dne, který svým číslem a měsícem odpovídá dni, kdy se před osmnácti lety narodil. **(rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 12. 1987, sp. zn. 6 Cz 45/87)**

V případě cizinců, kteří budou uzavírat smlouvy na území České republiky k nemovitostem na území České republiky, platí, že není nutné zkoumat podmínky dosažení svéprávnosti podle práva státu, jehož jsou občany. Stačí, že splňují podmínky svéprávnosti dle českého práva, tj. obecně dovršili věk osmnácti let.[7]

Pokud člověk nedosáhl osmnácti let věku, neznamená to, že nemůže prodat nebo koupit nemovitost. Pouze při takovém jednání musí být zastoupen zákonnými zástupci, nejčastěji rodiči. A zároveň taková smlouva musí být následně schválena soudem.

V případě převodů nemovitostí je u člověka dobré zjistit i skutečnost spojenou s jeho rodinným stavem. Pokud má člověk manžela, je pravděpodobné, že smlouva bude uzavírána o majetku, který je ve společném jmění manželů[8], a proto bude nutné s ohledem na pravidla pro nakládání s takovým majetkem, aby účastníkem smlouvy byli oba manželé, nebo druhý manžel s takovým jednáním vyslovil alespoň souhlas.

Svéprávnost právnické osoby, tzn. způsobilost právně jednat se kryje s právní osobností. Pro tuto publikaci to zjednodušeně znamená, že právnická osoba, která

[6] Výjimky z tohoto pravidla stanoví § 30 odst. 2 obč. zák., který stanoví, že před nabytím zletilosti se plné svéprávnosti nabývá přiznáním svéprávnosti, nebo uzavřením manželství. V případě převodu nemovitostí je však praxe taková, že ani ten, kdo nabyl předčasně svéprávnosti, není oprávněn uzavírat smlouvy o převodu nemovitosti sám bez přivolení soudu. Autorka je s ohledem na právní úpravu přesvědčena, že se jedná o nesprávný výklad, nicméně lze doporučit postupovat podle zavedené praxe.

[7] Srov. § 29 odst. 1 a 2 zák. č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém.

[8] Manželské majetkové právo je upraveno v § 708 až 751 obč. zák.

existuje, a může být vlastníkem nemovitostí, tak je právně způsobilá jednat v rámci převodů nemovitostí. Právnická osoba však neumí sama jednat, k tomu potřebuje statutární orgán. V rámci právních vztahů při převodech nemovitostí je tak nezbytné zjistit, kdo je statutárním orgánem právnické osoby, což nejčastěji vyplývá z veřejného rejstříku. Statutární orgán jedná za právnickou osobu ve všech jejích záležitostech (§ 164 odst. 1 obč. zák.).

Poznámka

Statutárním orgánem společnosti s ručením omezeným je jednatel.
Statutárním orgánem akciové společnosti je představenstvo.
Statutárním orgánem bytového družstva je představenstvo.
Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor nebo předseda společenství vlastníků.

Za právnickou osobu mohou jednat i její zaměstnanci, její členové nebo členové jiného orgánu nezapsaného do veřejného rejstříku, a to v rozsahu obvyklém vzhledem k jejich zařazení nebo funkci (§ 166 odst. 1 obč. zák.). Takové osoby však není možné zjistit pohledem do veřejného rejstříku, a proto lze doporučit řádně zkoumat jejich oprávnění ke konkrétnímu právnímu jednání.

Stát je v oblasti soukromého práva, a tedy i v případě převodů nemovitostí považován za právnickou osobu (§ 21 obč. zák.). Stát nemá statutární orgány, ale jedná prostřednictvím organizačních složek státu, které jsou určeny zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Mezi organizační složky státu patří například ministerstva.

Při převodech nemovitostí často vystupují i **obce, kraje nebo hlavní město Praha**. Jejich režim je upraven zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), zákonem č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. V případě obce platí, že za ni jedná starosta, v případě kraje hejtman. Ti však potřebují, aby nejprve rada nebo zastupitelstvo rozhodly, že se obec nebo kraj na nějakém právním jednání chtějí podílet. Pokud se při převodu nemovitostí objeví jako subjekt obec nebo kraj, znamená to, že bude nutné ověřit celou řadu skutečností, aby bylo zajištěno, že je skutečně jednáno v souladu s právem.

Obec či kraj budou platně právně jednat, pokud bude právní jednání splňovat obecné náležitosti, o právním jednání rozhodne zákonem určený orgán (rada nebo zastupitelstvo), záměr právního jednání bude řádně a včas zveřejněn (je-li to zákonem vyžadováno), orgán záměr projedná na veřejném projednávání, rozhodnutí o záměru bude mít zákonem požadované náležitosti, smlouva se zveřejní v registru smluv (je-li tak vyžadováno zákonem).[9]

[9] Více viz FUREK, A., JIROVEC, T. *Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků. Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích.* Verze 7.2. Praha: Tiskárna Ministerstva vnitra, p.o., 2016. Dostupné z: file:///Users/karolinaspozdilova/

2. Vlastním jménem nebo v zastoupení

Za některé osoby, které se účastní převodu nemovitostí, může vystupovat někdo jiný. Takový zástupce však sám práva a povinnosti nenabývá (§ 436 odst. 1 obč. zák.), je pouze takovým prostředkem, skrze který zastoupený činí konkrétní právní jednání – podpis smlouvy, předání bytu apod.

V případě fyzických osob může být důvodů pro zastoupení několik. Nejběžnějším jistě bude zastoupení na základě plné moci, kdy se například člověk, který má podepsat smlouvu či učinit jiné právní jednání, bude nacházet v zahraničí či jen nebude chtít takové záležitosti věnovat svůj čas, a pověří tak třetí osobu, aby za něj věc vyřídila. Dalším důvodem může být jeho nezpůsobilost určité jednání učinit sám, ať už pro věk nebo z důvodu rozhodnutí soudu, kterým je omezen na svéprávnosti.

Právnická osoba je na rozdíl od osoby fyzické zastoupená vždy, protože ke svému jednání potřebuje statutární orgán (viz výše). Nicméně i právnická osoba může udělit plnou moc třetí osobě, aby za ni právně jednala, stejně jako právnická osoba může mít ustanoveného rozhodnutím soudu opatrovníka.

Pokud má někdo právně jednat za jiného jako jeho zástupce, měl by druhé straně takové oprávnění prokázat. Zástupce na základě plné moci může v tomto ohledu předložit plnou moc, opatrovník, který zastupuje člověka omezeného na svéprávnosti, předkládá rozhodnutí soudu, ze kterého je patrné, že je opatrovníkem.

Plná moc může být buď generální nebo speciální. Rozdíl spočívá v rozsahu právních jednání, která je oprávněn zástupce za zastoupeného učinit. V případě generální plné moci může zástupce za zastoupeného činit všechna právní jednání. U speciální plné moci je tomu naopak, neboť zástupce má přesně vymezeno, co může za zastoupeného činit za úkony. Pro ochranu všech účastníků právního vztahu, a u nemovitostí zejména, je vždy vhodnější, aby plná moc přesně definovala, co zástupce smí za zastoupeného učinit, tedy které smlouvy má uzavřít.

V plné moci by zástupce i zastoupený měli být řádně identifikováni. V případě, že plnou moc uděluje právnická osoba, musí být udělena zástupci jejím statutárním orgánem. Pokud udělují manželé plnou moc týkající se majetku ve společném jmění manželů, musí ji udělit skutečně oba, tzn. musí být na plné moci jako zastoupení uvedeni oba.

Obecně platí, že plná moc nemusí být udělena písemně, nicméně bez písemné plné moci se jen velmi obtížně prokazuje rozsah zástupčího oprávnění. Pro převod nemovitostí je pak písemná forma plné moci nutná, bez ní by zástupce nemohl zastoupeného platně zastoupit. Rovněž je nutno uvést, že podpis zastoupeného musí být alespoň úředně ověřen.[10] Podpis na listině určené katastru nemovitostí nemusí ověřovat statutární orgán právnické osoby, pokud právnická osoba předložila podpisový

Downloads/Metodicke_doporuceni-Blue_07-2%20(1).pdf; KOPECKÝ, M. *Právní postavení obcí a krajů – základy komunálního práva.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017.

[10] Plná moc by mohla být rovněž udělena ve formě notářského zápisu.

vzor s úředně ověřeným podpisem jednající osoby shodný s vlastnoručním podpisem na listině a doklad o oprávnění této osoby jednat za právnickou osobu, pokud tato skutečnost nevyplývá ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci [§ 63 odst. 1 písm. b) katastrální vyhlášky].

Plná moc udělená pro celý proces koupě nemovité věci může vypadat například takto.

Vzor

PLNÁ MOC

Já, Květoslava Sluníčková, rodné číslo 555515/5555, bytem Okvětní 39, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10, (dále jen „Zastoupený"),

tímto zmocňuji

paní Jiřinu Novou, rodné číslo 665616/666, bytem Brodského 1355, Chodov, 149 00 Praha 4 (dále jen „Zástupce"),

aby mě zastupovala ve všech záležitostech souvisejících s koupí nemovité věci, jednotky č. 1280/57, byt, vymezené podle občanského zákoníku v domě č. p. 1280, který je součástí pozemku parc. č. 1288/81, jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, tj. podíl na společných částech domu a pozemku parc. č. 1288/81, vše v k. ú. Libeň, obec Praha o velikosti id. 491/111425, jak je zapsáno pro k. ú. Libeň, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Nemovitosti").

Touto plnou mocí zmocňuji Zástupce ke všem jednáním souvisejícím se shora uvedeným zmocněním, zejména k uzavření smlouvy kupní, k uzavření smlouvy o úschově kupní ceny, k zastupování v řízení u katastrálního úřadu ve věci vkladu vlastnického k Nemovitostem, k převzetí vyrozumění katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a k převzetí Nemovitostí.

V rámci toho Zástupce zmocňuji, aby v této věci vykonával veškerá jednání, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, podával opravné prostředky a vzdával se jich apod., a to vše i tehdy, když je zapotřebí zvláštní plné moci.

V Praze dne 12. 8. 2020

_____

Květoslava Sluníčková

Tuto plnou moc přijímám
V Praze dne 12. 8. 2020

_____

Jiřina Nová

3. Shrnutí

Podstatným shrnutím této kapitoly je závěr o tom, kdo může uzavřít smlouvu a jak má být taková osoba správně označena, aby smlouva byla v pořádku, ale zároveň byla zachována i právní jistota účastníků smlouvy.

Správné označení účastníka smlouvy fyzické osoby je:

Jiřina Nová, rodné číslo 665616/6666 / datum narození 16. 6. 1966, bytem Okvětní 34, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Manželé Jiřina Nová, rodné číslo 665616/6666 / datum narození 16. 6. 1966, a Jiří Novák, rodné číslo 660616/5555 / datum narození 16. 6. 1966, oba bytem Okvětní 34, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Správné označení účastníka smlouvy právnické osoby je:

Obchodní společnost Reality na dosah s.r.o., IČO: 124 34 456, se sídlem Na okraji 15, 266 01 Beroun, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 15439, zastoupená Jiřinou Novou, jednatelem.

Správné označení účastníka smlouvy fyzické osoby zastoupeného na základě plné moci je:

Jiřina Nová, rodné číslo 665616/6666 / datum narození 16. 6. 1966, bytem Okvětní 34, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zastoupená na základě plné moci paní Květoslavou Sluníčkovou (plná moc by měla být přílohou příslušné smlouvy, kterou zástupce za zastoupeného uzavírá).

Poznámka

Jelikož dochází při označování nebo identifikaci účastníků smlouvy k používání osobních údajů, je nutné s nimi zacházet podle příslušných pravidel, což platí zejména o používání rodného čísla.[11]

Při označování, identifikaci a zaznamenávání údajů osob, které se účastní právních vztahů při převodu nemovitostí, může docházet ke zpracování osobních údajů, kdy je nutné dostát pravidlům uvedeným v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a případně též v zákoně č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

[11] Srov. stanovisko Úřadu pro ochranu osobních údajů, dostupné na https://www.uoou.cz/k-rodnym-cislum/ds-5091/archiv=0&p1=3938.

4. Jak uzavřít smlouvu[12]

Všichni zúčastnění na převodu nemovitostí očekávají, že jejich jednání bude mít právní následky, tzn. počítají s tím, že jednání bude platné. Rovněž má takové jednání druhou stranu zavazovat a být vymahatelné státní mocí, zejména soudy, pro případ, že dobrovolně ten, kdo měl něco konat nebo se něčeho zdržet, svou povinnost nesplní.

Nejtypičtějším jednáním v rámci převodů nemovitostí je uzavření smlouvy. Obecně platí, že smlouvu lze uzavřít v jakékoliv formě, pokud to zákon nebo ujednání stran smlouvy neomezuje (§ 559 obč. zák.). Písemná smlouva musí být rovněž opatřena podpisem toho, kdo právní jednání činí. Zákon připouští, že podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé (§ 561 odst. 1 obč. zák.).

Pokud se však uzavírá smlouva, na jejímž základě má dojít k převodu vlastnického práva k nemovitosti z jedné osoby na druhou, musí být smlouva uzavřena vždy v písemné formě (§ 560 obč. zák.) a podpisy všech účastníků takové smlouvy musí být na téže listině (§ 561 odst. 2 obč. zák.). Podpisy by měly být úředně ověřeny, neboť se tím významně usnadní řízení před katastrálním úřadem, na jehož základě bude převod vlastnického práva zapsán do katastru nemovitostí.

Judikatura

Nezbytnou náležitostí kupní smlouvy, jíž je převáděno vlastnické právo k nemovitosti, a jež je současně vkladovou listinou pro zápis práva do katastru nemovitostí, není úředně ověřený podpis smluvní strany. Při absenci úředně ověřeného podpisu na soukromé listině katastrální úřad (anebo v řízení o nahrazení rozhodnutí katastrálního úřadu příslušný soud) postupuje podle § 62 a § 64 katastrální vyhlášky, tedy činí potřebná opatření ke zjištění pravosti vlastnoručního podpisu. **(rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017)**

Uzavírání všech smluv v písemné formě lze jen doporučit, a to právě s ohledem na očekávání smluvních stran ohledně jejich vymahatelnosti. Co je zachyceno na hmotném nosiči, tedy nejčastěji na papíře, lze velmi snadno prokázat. Co je ujednáno jen ústně, vyžaduje od toho, kdo chce vymoci splnění povinnosti druhé strany, mnohem více úsilí k prokázání obsahu uzavřené smlouvy.

Pokud si účastníci nedohodnou odlišnou úpravu, potom jejich právní jednání způsobuje vznik, změnu nebo zánik práv okamžitě. Někdy však mohou chtít

[12] Více viz DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část.* 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2016, s. 436.

následky svého jednání navázat až na okamžik, kdy dojde k naplnění určité podmínky. Právní úprava v § 548 obč. zák. rozlišuje podmínku odkládací a podmínku rozvazovací.[13] Odkládací podmínka znamená, že zamýšlené jednání bude mít následky, až dojde k naplnění podmínky. Rozvazovací podmínka naopak znamená, že pokud nastane, potom právní jednání již nastalá zaniknou.

Příklad

Odkládací podmínka: Smluvní strany sjednávají, že tato kupní smlouva nabude účinnosti zaplacením první části kupní ceny ve výši 150 000 Kč.

Rozvazovací podmínka: Nebude-li zprostředkovávaná smlouva uzavřena nejpozději do 3 měsíců od uzavření této smlouvy, tato smlouva pozbývá platnosti a účinnosti.

II. ZÁJEMCE, KUPUJÍCÍ A PRODÁVAJÍCÍ

Když přijde ta správná chvíle a člověk se rozhodne pro pořízení svého prvního bytu či domu nebo se rozhodne pro výměnu stávajícího bydlení za nové, často zvažuje, jestli celý proces vyřídí sám nebo s odbornou pomocí. Většina lidí v těchto situacích nakonec skutečně vyhledá profesionála, jehož úkolem je pak nejen najít zájemce o koupi či prodej a ušetřit čas, ale i pomoci s praktickými otázkami s převodem nemovitosti spojenými.

To jsou všechno důvody, které prodávající či kupující vedou k tomu, aby oslovili realitní kancelář nebo konkrétního realitního makléře, a dostali se tak do postavení zájemce.

Ten, kdo první osloví realitního makléře a uzavře s ním smlouvu o realitním zprostředkování, jehož účelem má být zprostředkovat uzavření kupní smlouvy o převodu nemovitosti, je **zájemcem** [srov. § 2445 odst. 1 obč. zák., § 2 písm. a) a c) zák. o realitním zprostředkování].

Tato publikace se zaměřuje výhradně na ty případy, kdy zájemce požaduje prodat nemovitost (případy, kdy zájemce požaduje nemovitost koupit budou zmíněny jen ve velmi omezeném rozsahu, neboť nejtypičtějším případem je skutečně situace, kdy osoba, která chce prodat nemovitost využije služby realitního zprostředkovatele a ten má vyhledat potenciálního kupujícího). To znamená, že je mezi prodávajícím a kupujícím následně uzavřena kupní smlouva, v jejímž důsledku přejde vlastnické právo k nemovitosti z jedné osoby na druhou, a to za kupní cenu.

[13] Dle § 548 odst. 1 obč. zák. platí, že podmínka musí být možná. Pokud si účastníci sjednají podmínku nemožnou, potom se k podmínce nepřihlíží.

Předmětem převodu vlastnického práva jsou nemovitosti, resp. nemovité věci. Oba pojmy lze libovolně zaměňovat a znamenají totéž.[14] Okruh nemovitostí je stanoven taxativně.[15] Nemovité věci (nemovitosti) jsou definovány v § 498 obč. zák. a patří mezi ně:

a) pozemky (ve většině případů včetně staveb na nich zřízených),[16]
b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
c) věcná práva k nemovitým věcem uvedeným v písm. a) a b,)[17]
d) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,[18]
e) věc, která podle ustanovení jiného zákona není součástí pozemku, pokud ji není možné přenést z místa na místo bez porušení její podstaty,
f) jiné objektivně vnímatelné části, které jsou za nemovité prohlášeny zákonem.[19]

Příklad

Mezi typické nemovité věci, které jsou objektem právních vztahů při koupi, prodeji a zprostředkování, patří rodinný dům se zahradou (nemovitou věcí je pozemek, jehož součástí je stavba domu, a také pozemek, který je zahradou) nebo byt v bytovém domě či spoluvlastnický podíl na garáži pod bytovým domem, pokud byly byt a garáž vymezeny v katastru nemovitostí jako jednotky apod.

Některé nemovitosti jsou předmětem evidence katastru nemovitostí a jiné nikoliv. K převodu takových nemovitostí je nutné uzavřít písemnou smlouvu, ale není třeba vklad do katastru nemovitostí. Do katastru nemovitostí se nezapisují například podzemní garáže, ačkoliv jsou nemovitostí.[20]

III. REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Realitního zprostředkovatele definuje § 2 písm. b) zák. o realitním zprostředkování.[21] V prvé řadě je to osoba podnikatele, která poskytuje realitní zprostředkování. Podnikatelem je podle § 420 obč. zák. ten, kdo samostatně vykonává na vlastní

[14] Ustanovení § 1 odst. 1 katastrálního zákona zavádí pro nemovité věci zkratku nemovitost.
[15] Komentář k § 498 obč. zák. In KOUKAL, P. § 498 [Nemovité a movité věci]. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1−654)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1762.
[16] Srov. § 506 a § 3055 obč. zák.
[17] Srov. § 979 a násl. obč. zák.
[18] Srov. § 1242 obč. zák.
[19] Srov. § 1159 obč. zák.
[20] Více viz např. ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017.
[21] Pro účely tohoto zákona se rozumí realitním zprostředkovatelem ten, kdo jako podnikatel poskytuje realitní zprostředkování [§ 2 písm. b) zák. o realitním zprostředkování].

účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně a za účelem dosažení zisku.

Každý realitní zprostředkovatel by měl mít v živnostenském rejstříku v době do 3. 3. 2021 evidovanou živnost Realitní zprostředkování nebo Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, a od 4. 3. 2021 pouze živnost Realitní zprostředkování.[22]

Jedná-li se o realitního zprostředkovatele, který je obchodní společností podle § 1 odst. 2 z. o. k., měl by mít údaj o předmětu podnikání zapsán v obchodním rejstříku, a to buď Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona nebo Realitní zprostředkování. Povinnost mít zapsaný předmět podnikání plyne pro obchodní společnosti z příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích (pro společnost s ručením omezeným z § 146 z. o. k.) a tento údaj je pak povinně zapisován do obchodního rejstříku [§ 25 odst. 1 písm. b) zák. o veř. rejstřících], což je projevem principu publicity, který je prostředkem ochrany věřitelů a třetích osob.[23]

I přes uvedené je však vhodné poznamenat, že poskytování služeb, které by jinak naplňovaly znaky realitního zprostředkování, soustavně a za úplatu, avšak bez příslušného živnostenského oprávnění neznamená, že by byl takový vztah mezi poskytovatelem služby a zájemcem vyjmut z působnosti zákona o realitním zprostředkování. Právě naopak i na takového poskytovatele se hledí jako na realitního zprostředkovatele dle zákona o realitním zprostředkování. Pro zájemce je tak v podstatě nerozhodné, zda má konkrétní realitní zprostředkovatel ve veřejném rejstříku příslušné oprávnění zapsané či nikoliv, neboť ochrana zájemce je stále zajištěna.

---

[22] V listopadu 2020 při revizi zápisu v živnostenském rejstříku většina realitních kanceláří, které na trhu fungují neměla zapsánu živnost realitní zprostředkování, přičemž povinnost ohlásit živnostenskému úřadu novou živnost musí realitní zprostředkovatelé dle § 25 zák. o realitním zprostředkování splnit před uplynutím doby 12 měsíců od účinnosti zákona o realitním zprostředkování. V souvislosti s pandemií covid-19 byl však přijat zákon č. 249/2021 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadu epidemie koronaviru označovaného jako SARS CoV-2 na oblast realitního zprostředkování a o změně zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů, v jehož důsledku bude v podstatě lhůta pro ohlášení živnosti realitního zprostředkování pro stávající realitní zprostředkovatele mající evidovanou živnost Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí prodloužena do 31. 12. 2021. Je to však podmíněno splněním dvou podmínek. Podnikatel musí po dni nabytí účinnosti tohoto zákona (tzn. po 1. 7. 2021) neprodleně ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost Realitní zprostředkování a nejpozději do 31. 12. 2021 doložit živnostenskému úřadu doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro provozování této vázané živnosti, uvedené v jiném právním předpisu. Marným uplynutím lhůty pro doložení této odborné způsobilosti živnostenskému úřadu živnostenské oprávnění k provozování realitního zprostředkování podnikateli zaniká.

[23] ČERNÁ, S., ŠTENGLOVÁ, I., PELIKÁNOVÁ, I. a kol. *Právo obchodních korporací.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 64.

Příklad

Zápis v živnostenském rejstříku[24]

Živnostenské oprávnění	
Předmět podnikání:	**Realitní zprostředkování**
Druh živnosti:	**Ohlašovací vázaná**
Vznik oprávnění:	**1. 8. 2020**
Doba platnosti oprávnění:	**Na dobu neurčitou**
Odpovědný zástupce:	
Jméno a příjmení:	**Květoslava Sluníčková**

Zápis v obchodním rejstříku[25]

Předmět podnikání:	
	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona[26]
	realitní zprostředkování

Poznámka

Poskytování realitního zprostředkování jako podnikání bez příslušného živnostenského oprávnění může naplňovat znaky skutkové podstaty přestupku neoprávněného podnikání dle § 61 nebo § 62 živnostenského zákona, případně trestného činu dle § 251 tr. zákoníku. A rozhodně nelze říct, že by oblast realitního zprostředkování zůstávala stranou pozornosti příslušných orgánů činných v trestním řízení srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 5 Tdo 1527/2018.

[24] Živnostenský rejstřík je v elektronické podobě dostupný na https://www.rzp.cz/cgi-bin/aps_cacheWEB.sh?VSS_SERV=ZVWSBJFND.

[25] Obchodní rejstřík je v elektronické podobě dostupný na https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik.

[26] Uvedené vymezení zapsané v obchodním rejstříku bude zřejmě nutné u všech společností revidovat a doplnit konkrétní obory činnosti, jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2021, sp. zn. 27 Cdo 3549/2020.

IV. ČINNOST REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

1. Co poskytuje realitní zprostředkovatel

Realitní zprostředkovatel může poskytovat svým klientům celou řadu služeb v různém rozsahu, přičemž některé z nich přímo popisuje zákon o realitním zprostředkování. Nejčastěji se klienti na realitního zprostředkovatele v kontextu této publikace obrací za účelem zprostředkování uzavření kupní smlouvy, jejíž předmětem bude převod vlastnického práva k nemovitosti za kupní cenu. Realitní zprostředkovatel tak má v prvé řadě vyhledat osobu, která se zájemcem uzavře kupní smlouvu na nemovitost (§ 3 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování).

Klient od realitního zprostředkovatele očekává, že jej provede celým realitním obchodem, a to s příslušnou profesní a odbornou znalostí. Tato skutečnost nachází i odraz v tom, jak se moderní realitní kanceláře musí svým zákazníkům prezentovat, a že provozování živnosti realitního zprostředkování již jen zdaleka neznamená vytváření a správu databáze volných nemovitostí. Naopak zákazníci očekávají tým odborníků od fotografů, interiérových designerů přes marketingové specialisty, odhadce až ke stavebním inženýrům a advokátům, kteří budou vedeni společným účelem, a to klientovi zprostředkovat uzavření realitní smlouvy. Realitní zprostředkovatel by tak měl být osobou, která od každého z uvedených profesí umí trochu.

Realitní zprostředkování tak dále zahrnuje zpravidla poskytnutí inzertní služby, posouzení stavu nemovitosti a zpracování návrhu nabídkové ceny, zpracování marketingu nemovitosti, zajištění prohlídky nemovitosti, obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitostí, zprostředkování poskytnutí právních služeb, zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění kupní ceny (§ 3 odst. 2 zák. o realitním zprostředkování).

Zprostředkovatel však poskytuje i další služby, které zákon o realitním zprostředkování přímo nezmiňuje. Jedná se například o asistenci při předání nemovitosti, zajištění přepisu dodávek služeb z prodávajícího na kupujícího apod.

Konkrétní rozsah služeb je vhodné si vždy mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem předem dohodnout a vymezit. Někteří zájemci si často myslí, že realitní zprostředkovatel za ně automaticky bude uzavírat i kupní smlouvu s kupujícím, kterého vyhledal. Taková představa je ale mylná. Není vyloučeno, aby realitní zprostředkovatel tuto službu pro zájemce zajistil, ale je k tomu třeba výslovného ujednání a zároveň udělení písemné plné moci zájemcem zprostředkovateli k přesně vymezenému právnímu jednání.

Judikatura

Činnost zprostředkovatele podle zprostředkovatelské smlouvy směřuje pouze k vyhledání třetí osoby, s níž by měl zájemce možnost zprostředkovávanou smlouvu uzavřít. V rámci zprostředkování pak není zprostředkovatel povinen zájemce zastupovat a uzavření zprostředkovávané

smlouvy je věcí samotného zájemce. Strany si však mohou dohodnout (sjednat) další povinnosti zprostředkovatele jdoucí nad rámec vlastní zprostředkovatelské činnosti; v takovém případě nelze závazek zprostředkovatele považovat za splněný pouhým obstaráním příležitosti uzavřít smlouvu, byť by se jednalo o uzavření smlouvy s určitým obsahem, proto ani samotné obstarání příležitosti k uzavření smlouvy právo na provizi zprostředkovateli nezakládá. **(rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2019, sp. zn. 33 Cdo 844/2017)**

Při oslovení realitního zprostředkovatele při prodeji nemovitosti zájemce běžně očekává, že se jeho nemovitost bude inzerovat, že zprostředkovatel navrhne marketingovou strategii vedoucí k prodeji nemovitosti za takovou kupní cenu, kterou si prodávající představuje, nebo že zajistí prohlídku nemovitosti s potencionálními kupujícími.

Zákon o realitním zprostředkování ale částečně i praxe pak předpokládá, že realitní zprostředkovatel je schopen pro zájemce posoudit i stav nemovitosti, zpracovat nabídkovou cenu nebo obstarat stavebně technickou dokumentaci k nemovitosti.[27]

K takové službě musí mít dostatečné znalosti z oboru stavebnictví, ale i práva. Realitní zprostředkovatel na druhou stranu rozhodně nemůže nahrazovat znalce a zpracování znaleckého posudku z příslušného oboru, nicméně měl by být schopen provést základní zhodnocení stavu nemovitosti (odhadnout nutné budoucí investice, posoudit konstrukci stavby, využití budovy v souladu s kolaudací), a tak zájemce upozornit na zjištěné nedostatky. Následně by měl být schopný v kontextu těchto zjištění zhodnotit zájemcem požadovanou cenu za nemovitost s tím, že při zpracování návrh nabídkové ceny má navíc realitní zprostředkovatel možnost pracovat s dalšími údaji jako je srovnání cen obdobných nemovitostí, cenové mapy apod.

Při obstarání stavebně technické dokumentace lze doporučit sjednat si, co přesně má zprostředkovatel obstarat. Nejčastěji půjde o zajištění kolaudačního souhlasu či jiného obdobného oprávnění k užívání nemovitosti, projektovou dokumentaci ke stavbě, část územně plánovací dokumentace.[28] V tomto případě však nesmí zájemce ani realitní zprostředkovatel zapomenout, že při jednání se stavebním úřadem, který by mohl některé z popsaných dokumentů poskytnout, bude nutné mít od zájemce plnou moc.

---

[27] K tomu, aby byl realitní zprostředkovatel schopen poskytnout takové služby, je třeba určité profesní odbornosti, proto je součástí zákona o realitním zprostředkování i změna živnostenského zákona, který pro získání vázáné živnosti „Realitního zprostředkování" vyžaduje splnění podmínek odborné způsobilosti. Pokud osoba usilující o získání živnosti nemá předepsané vzdělání či praxi, může kvalifikaci doložit složením odborné zkoušky, při níž je kladen důraz na orientaci v právních i stavebních souvislostech týkajících se nemovitostí.

[28] Uvedená dokumentace mimo jiné může realitnímu zprostředkovateli pomoci při zpracování návrhu nabídkové ceny. Ověření si souladu faktického užívání nemovitosti pro určité účely s veřejnoprávním rozhodnutím je jistě žádoucí.

Poznámka

Vlastník stavby je dle § 125 stavebního zákona povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby. Pokud vlastník nemá dokumentaci k dispozici, může získat její duplikát na místně příslušném stavebním úřadě. Neplní-li vlastník stavby povinnost mít příslušnou dokumentaci, stavební úřad mu nařídí, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby), pokud ji stavebník nepořídil sám.

V případě převodu jednotek je vlastníkem stavby společenství vlastníků jednotek.

Realitní zprostředkovatel nemůže zájemcům poskytovat právní služby, je oprávněn jejich poskytování pouze zprostředkovat. Ačkoliv není oprávněn poskytovat právní služby svým klientům, musí mít realitní zprostředkovatel alespoň základní právní znalost, aby byl schopen provést obecné posouzení konkrétního obchodu, zejména poskytnout zájemci údaje o realitním obchodu a předmětu zprostředkování, informovat zájemce, který je spotřebitelem, o jeho právech apod.[29]

Aby mohl realitní zprostředkovatel dostát svých povinností odborníka, musí být schopen zájemci navrhnout, zda obchod řešit kupní smlouvou nebo prozatím smlouvou o smlouvě budoucí kupní, popsat a vysvětlit základní omezení, která na nemovitosti váznou (u těch složitějších lze naopak očekávat, že se obrátí na advokáta), včetně důsledků s tím spojených pro samotný převod nemovitosti.

Zároveň samotné podnikání v oblasti realitního zprostředkování s sebou nese četné právní povinnosti, ve kterých se musí zprostředkovatel orientovat. Lze zmínit otázku pojištění, praní špinavých peněz, daňové otázky apod.

Poznámka

Pokud by realitní zprostředkovatel poskytoval právní služby za úplatu, dopouštěl by se protiprávního jednání, tzv. vinklaření. Takové jednání je postihováno § 52d zák. č. 85/1996 Sb., o advokacii, kdy může být uložena pokuta až do výše 3 mil. Kč a zákaz činnosti do 1 roku. Při určité intenzitě by se pak mohlo jednat i o trestný čin neoprávněného podnikání podle § 251 tr. zákoníku.

[29] K posouzení hranice toho, kdy se jedná ještě o výkon podnikání realitního zprostředkovatele a kdy již o poskytování právních služeb, lze odkázat například na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2011, č. j. 5 Tdo 209/2011-35.

Velmi diskutovaným tématem v případě služeb realitního zprostředkovatele je zároveň poskytování úschovy kupní ceny. Tato problematika bude zmíněna v samostatné kapitole (část druhá kapitola III. – Smlouva o úschově).

2. Odpovědnost realitního zprostředkovatele a pojištění

Realitní zprostředkovatel je považován za profesionála v oboru nemovitostí, což s sebou nese zvýšenou míru odpovědnosti. Podle § 5 odst. 1 obč. zák. totiž platí, že kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.

Dále § 2950 obč. zák. stanoví, že kdo se hlásí jako příslušník určitého stavu nebo povolání k odbornému výkonu nebo jinak vystupuje jako odborník, nahradí škodu, způsobí-li ji neúplnou nebo nesprávnou informací nebo škodlivou radou danou za odměnu v záležitosti svého vědění nebo dovedností.[30]

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že realitní zprostředkovatel má dle § 12 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování povinnost poskytnout kupujícímu, resp. potenciálnímu kupujícímu informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na nemovitosti, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti vědět měl. Také zákon o ochraně spotřebitele stanoví realitnímu zprostředkovateli[31] informační povinnost vůči spotřebiteli, když spotřebitelem je fyzická osoba, která nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání. Realitní zprostředkovatel proto nese například odpovědnost za to, že chybně informoval kupujícího o podlahové ploše bytové jednotky.

Judikatura

Klíčové v nyní posuzované věci je právní posouzení, zda žalobce jako realitní makléř (zprostředkovatel) nese odpovědnost za chybně uvedenou výměru nabízeného bytu, přestože údaj o ploše bytu převzal žalobce od vlastníka bytu (prodávajícího).

Z podnětu spotřebitele ze dne 25. 4. 2016 soudu vyplývá, že po podepsání kupní smlouvy spotřebitel zjistil, že výměra užitné plochy bytu byla 75 m^2, tedy o 7 m^2 méně než bylo

[30] V tomto případě však nejde o porušení informační povinnosti založené smlouvou mezi zájemcem a realitním zprostředkovatelem nebo informační povinnosti, kterou realitnímu zprostředkovateli ukládá zákon.

[31] Srov. § 2 odst. 1 písm. b) zák. o ochraně spotřebitele, podle něhož spadá realitní zprostředkovatel do definice prodávajícího, kterým je podnikatel prodávající spotřebiteli výrobky nebo poskytující služby. Realitní zprostředkovatel beze sporu poskytuje služby, a proto se na jeho činnost vztahují povinnosti prodávajícího dle zákona o ochraně spotřebitele.

uvedeno v inzerátu žalobce (82 m^2), a že vzhledem k důvěře v realitní kancelář (tedy v žalobce) neměl důvod pochybovat o správnosti poskytnutých údajů.

Ze spotřebitelem doložených podkladů, které procházejí správním spisem, tedy zdejšímu soudu vyplývá, že původní inzerát na prodej bytu obsahoval údaj o ploše 82 m^2.

Jestliže spotřebitel zvažoval nákup nemovité věci prostřednictvím realitního makléře (tu žalobce), jistě nebylo namístě po spotřebiteli vyžadovat, aby přepočítával číselné údaje na makléřem poskytnutém půdorysu bytu, neboť spotřebitel důvodně očekával, že žalobce prezentující se jako profesionál mu poskytuje pravdivé údaje. Realitní makléř tu v obecném chápání nemůže být považován toliko za (zjednodušeně řečeno) správce databáze o dostupných nemovitostech, jejíž existence a aktualizace umožňuje nemovitosti komfortně pořizovat, nýbrž za vskutku profesionálního, a tedy důvěryhodného partnera při jejich pořizování. Důsledkem chápání jeho postavení coby profesionála v právě uvedeném smyslu je nutně i předpoklad důvěry v informace, které při obchodování s nemovitostmi sděluje. Zároveň podle zdejšího soudu nelze očekávat, že spotřebitel při fyzické prohlídce bytu odhalí rozpor v udávané a skutečné výměře bytu, jestliže tento rozdíl činí jednotky m^2, byť v rozsahu 10 % plochy bytu.

Jestliže žalobce poskytl spotřebiteli chybný údaj o ploše bytu, jednal v rozporu s požadavky odborné péče. Okolnost, že žalobce vycházel z chybných údajů poskytnutých prodávajícím, mohla mít vliv na úvahy o výši pokuty, nikoli na naplnění zákonných znaků klamavé (a tedy i nekalé) obchodní praktiky ve smyslu § 4 odst. 1 a § 5 odst. 1 zákona o ochraně spotřebitele. **(rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 1. 2. 2019, č. j. 62 A 164/2017-49)**

Do účinnosti zákona o realitním zprostředkování nemusel být realitní zprostředkovatel povinně pojištěn pro případ způsobení škody při výkonu své činnosti, avšak většina realitních zprostředkovatelů tak stejně z opatrnosti činila. Újma může vzniknout při různých situacích, například při prohlídce nemovitosti může dojít k poškození jejího vybavení, ke ztrátě klíčů. Zájemci pak může vzniknout škoda také v případě nikoliv řádného plnění povinností realitního zprostředkovatele při obstarávání dojednaného prodeje, například porušením informační povinnosti zprostředkovatele.

S účinností zákona o realitním zprostředkování již musí být realitní zprostředkovatel povinně po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn[32] pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování. Právní úprava rovněž určuje pojistné limity, kdy musí být pojistné plnění sjednáno nejméně ve výši 1,5 mil. Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3,5 mil. Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v 1 roce. Limity pojistného plnění se snižují na 50 % takovým realitním zprostředkovatelům, kteří jsou na základě písemné smlouvy uzavřené s právnickou osobou, která je realitním zprostředkovatelem, oprávněni poskytovat činnost realitního zprostředkování pouze jménem této právnické osoby, resp. svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména

[32] Srov. § 7 zák. o realitním zprostředkování.

nebo značky této právnické osoby. Pojistný limit značí částku, kterou pojišťovna vyplatí v případě vzniku škodní události. Realitní zprostředkovatel je omezen ve své smluvní volnosti při sjednávání pojistné smlouvy i tím, že jeho spoluúčast může činit maximálně 5 000 Kč nebo 1 % z pojistného plnění.

Pojistnou smlouvu nemůže zprostředkovatel uzavřít s jakýmkoliv poskytovatelem pojištění, ale pouze s takovým pojistitelem, který je podle zákona č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, oprávněn tuto činnost provádět na území České republiky.

Realitní zprostředkovatel má povinnost předložit Ministerstvu pro místní rozvoj do 10 pracovních dnů ode dne uzavření pojistné smlouvy stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy. Stejně musí postupovat i v případě změny smlouvy ovlivňující změnu limitu pojistného plnění nebo výše sjednané spoluúčasti. Zároveň je povinen v případě výpovědi nebo odstoupení od pojistné smlouvy tuto skutečnost oznámit Ministerstvu pro místní rozvoj

Je nutné si uvědomit, že pojištění nekryje provádění úschov kupní ceny realitním zprostředkovatelem. Pro takové činnosti by musel být realitní zprostředkovatel připojištěn, nicméně trh těchto pojistných produktů je velmi omezený a nelze tak očekávat, že by pro tuto činnost byli realitní zprostředkovatelé zvlášť pojištěni.

Jelikož má povinné pojištění sloužit zejména k ochraně zájemce[33], má realitní zprostředkovatel povinnost na zájemcovu žádost předložit mu pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy, jakož i smlouvu uzavřenou s realitním zprostředkovatelem, jehož jménem, či s nezaměnitelným užitím jeho obchodního jména či obchodní značky, je oprávněn poskytovat realitní zprostředkování[34].

V. ÚDAJE O NEMOVITOSTECH A OMEZENÍ PŘI PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Největším přínosem při využití služeb realitního zprostředkovatele by měla být nejen schopnost najít kupujícího nemovitosti či naopak nemovitost pro kupujícího, ale i schopnost předat zájemci relevantní údaje o nemovitosti či o druhé straně obchodu, resp. dokázat správné informace pro zájemce obstarat.

Základním cílem převodu nemovitostí je získat vlastnické právo k nemovitosti. Kupující zároveň požaduje, aby jeho vlastnictví nebylo ničím ohroženo nebo

[33] Srov. § 8 zák. o realitním zprostředkování.

[34] Uvedený požadavek je velmi přísný, neboť smlouva mezi účastníky může obsahovat celou řadu ujednání, která mohou mít povahu obchodního tajemství. Jelikož je zřejmý účel uvedené zákonné povinnosti spočívající v ochraně zájemce s ohledem na sjednané pojištění s příslušným limitem, lze předpokládat, že ke splnění povinnosti bude například stačit předložení potvrzení o uzavření takové smlouvy, včetně prohlášení o příslušném pojištění. Nicméně bez rozhodnutí soudů v této věci nebude zřejmé, zda takový postup bude dostatečným způsobem naplňovat § 8 odst. 2 zák. o realitním zprostředkování.

omezeno. Tyto požadavky znamenají nutnost zjistit si o převáděné nemovitosti, případně prodávajícím nebo kupujícím, celou řadu informací.

Proto je realitní zprostředkovatel dle § 12 odst. 1 zák. o realitním zprostředkování povinen poskytnout potenciálnímu kupujícímu informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na nemovitosti, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.[35] V tomto směru se nejedná pouze o zjištění závad a omezení právní povahy, ale také o faktické vady nemovitosti, nebo případně na důležité závazky, které se k nemovitosti vážou.

Příklad

Paní Sluníčková má zájem o koupi spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitosti, a to rodinného domu, kde jsou 3 byty, a zahrady. Podíl bude k prodeji nabízet pan Voženílek, jako realitní zprostředkovatel. Pan Voženílek by měl paní Sluníčkovou jednak poučit, jaké pro ni plynou důsledky z toho, že se stane vlastníkem spoluvlastnického podílu a nikoliv celé nemovitosti, ani konkrétního bytu, který bude moci jako spoluvlastník nemovitosti užívat. Stejně tak by měl poučit paní Sluníčkovou o tom, jaký obsah má dohoda ostatních spoluvlastníků o užívání nemovitosti.

Ačkoliv je realitní zprostředkovatel povinen závady a omezení na nemovitosti kupujícímu oznámit a vysvětlit, lze tuto povinnost limitovat v kontextu § 4 odst. 1 obč. zák., který předpokládá, že každá osoba, která má svéprávnost, má rovněž rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že každý to od ní může v právním styku důvodně očekávat. To znamená, že u některých informací se předpokládá, že je účastníci převodu znají nebo znát mají, a to bez ohledu na to, zda je obchod realizován skrze realitního zprostředkovatele. Na druhou stranu zprostředkovatel by neměl ponechat nic náhodě a v zájmu své ochrany by tak měl potenciálního kupujícího se všemi údaji a informacemi seznámit, případně oslovit odborně způsobilou osobu, která bude schopná informace účastníkům předat a vysvětlit jejich důsledky.

Mezi nejdůležitější zdroje pro vyhledávání informací v případě převodu nemovitostí patří katastr nemovitostí. Dále se jedná o rejstříky týkající se osob, tedy například živnostenský rejstřík, obchodní rejstřík, insolvenční rejstřík nebo Centrální

[35] Ustanovení § 12 zák. o realitním zprostředkování odkazuje na zájemce o nabytí vlastnického práva, tedy striktně jazykovým výkladem by bylo nutné dojít k absurdnímu závěru, že realitní zprostředkovatel musí informace poskytnout jen koupěchtivému zájemci. Nicméně takový přístup je zcela neodůvodnitelný, a dokonce ani nevychází z Důvodové zprávy k návrhu zákona o realitním zprostředkování. Jedná se tak zřejmě o legislativní pochybení a nesprávné použití pojmů. Realitní zprostředkovatel by měl i pro zájemce, pro kterého nemovitost prodává, zajistit informace o závadách nemovitosti – právních i faktických, k čemuž směřuje popis náplně realitního zprostředkování podle § 3 zák. o realitním zprostředkování.

evidence exekucí. Mnoho informací o nemovitostech se dá rovněž získat i přes dostupné mapové portály s funkcí například *„StreetView“*.

1. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejným seznamem ve smyslu § 980 až 986 obč. zák., což pro převod nemovitostí znamená:

1. Pokud je v katastru nemovitostí zapsáno cokoliv k právnímu stavu nemovitosti, ať už právo k ní nebo poznámka o tom, že je vedeno soudní řízení o určení vlastnického práva k ní, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje (§ 980 odst. 1 obč. zák.).[36]
2. Má se za to, že zápis práva k nemovitosti v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému právnímu stavu, tedy že všechny údaje v něm zapsané se považují za pravdivé. Stejně tak se má za to, že pokud bylo právo k nemovitosti z katastru vymazáno, neexistuje (§ 980 odst. 2 obč. zák.).
3. Princip materiální publicity, který chrání toho, kdo nabývá úplatně věcné právo na základě právního jednání od zapsané osoby a kdo je v dobré víře (§ 984 obč. zák.).

Uvedené zásady výrazně zvyšují právní jistotu účastníků při převodu nemovitostí. Katastr nemovitostí a jeho obsah je upraven katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou. Důležité pro jeho činnost jsou i pokyny Českého úřadu zeměměřického a katastrálního nebo jednací řád katastrálního úřadu.

V katastru se evidují tyto nemovitosti[37]:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy[38], kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona 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),
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

---

[36] Občanský zákoník výslovně uvádí, že se zásada neznalost neomlouvá vztahuje pouze na právo k věci. Nicméně důvodová zpráva k § 980 obč. zák. uvádí, že „nejde jen o zápis věcného práva, ale i o poznámky, které činí zapsané právo sporným nebo nejistým, poznámky pořadí nebo přednosti atp.“

[37] Ustanovení § 3 odst. 1 katastrálního zákona.

[38] Podle § 2 písm. l) katastrálního zákona budovou je nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná, převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

V katastru lze najít následující údaje[39]:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,
- cenové údaje[40], údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru,
- upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti.

Dále lze v katastru zapsat i poznámku ohledně uzavřeného nájmu či pachtu.

Údaje o nemovitosti budou v rámci katastru zjišťovány z **listu vlastnictví**, jehož obsah a podoba jsou upraveny v § 23 a § 23a katastrální vyhlášky. List vlastnictví se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví.

Příklad

Paní Sluníčková vlastní v katastrálním území Staré Město několik nemovitostí. Byt vlastní výlučně sama, prodejnu potravin, kterou pronajímá, společně se sestrou a bytový dům mají s manželem ve společném jmění manželů. Každá z těchto nemovitostí bude mít samostatný list vlastnictví.
Pan Sluníčko ještě před manželstvím získal pole, louky, lesy a celé hospodářství jako jediný dědic od své babičky, a to v katastrálním území Kaplice. Všechny tyto nemovitosti budou zapsány na jednom listu vlastnictví.

List vlastnictví se člení na části A, B, B1, C, D, E a F a obsahuje:

- v části A slovní označení vlastnického práva a údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících, nebo text „svěřenský správce“, údaje o svěřenském správci a označení

[39] Ustanovení § 4 odst. 1 katastrálního zákona.

[40] Cenové údaje se do katastru zapisují od 1. 1. 2014 a jsou evidovány u nemovitostí, které byly nabyty na základě kupní smlouvy nebo v dražbě.

svěřenského fondu, popřípadě slovní označení odvozeného práva a údaje o oprávněném z odvozeného práva, a dále spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl, v jakém má oprávněný z odvozeného práva toto právo k nemovitostem uvedeným v části B,

- v části B údaje o nemovitostech, které jsou předmětem práv označených v části A, a případně plomby vyznačené písmenem „P“ před označením nemovitosti,
- v části B1 práva založená služebností ve prospěch nemovitostí uvedených v části B, údaje o tom, že k užívání nemovitostí uvedených v části B slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví, věcná práva ve prospěch vlastníka nemovitostí uvedených v části B a práva zapsaná podle dřívějších právních předpisů ve prospěch vlastníka nemovitostí uvedených v části B, včetně údajů o těmito právy dotčených nemovitostech, označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis,
- v části C věcná práva k věci cizí, která se zapisují do katastru, včetně věcných práv zřízených podle dřívějších právních předpisů, a která zatěžují nemovitosti uvedené v části B, včetně poznámek, které se k těmto právům bezprostředně váží, označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis,
- v části D omezení převodu nemovitostí podle § 58 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 1991, a další omezení podle dřívějších právních předpisů, poznámky, které se váží k osobě uvedené v části A nebo k nemovitosti uvedené v části B s výjimkou poznámek zapisovaných do části C, plomby a upozornění, včetně označení protokolu a pořadového čísla, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis,
- v části E údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny práva označeného v části A,
- v části F údaje pro daňové účely k pozemkům uvedeným v části B.

Příklad

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.01.2021 13:15:03*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **540765 Mníšek pod Brdy**

Kat.území: **697621 Mníšek pod Brdy** List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJM [redacted]

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela *Výměra[m2]* *Druh pozemku* *Způsob využití* *Způsob ochrany*

[redacted] 29 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Stavba stojí na pozemku p.č.: [redacted]

[redacted] 1744 zahrada zemědělský půdní fond

[redacted] 102 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **Mníšek pod Brdy, č.p.** [redacted] **rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: [redacted]

[redacted] 43 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: [redacted]

[redacted] 1515 orná půda zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle GP [redacted]

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: [redacted]

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.01.2010.**

V- [redacted]

Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí ze dne 09.11.2010.**

Z- [redacted]

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: [redacted]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.01.2021 13:15:03*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **540765 Mníšek pod Brdy**

Kat.území: **697621 Mníšek pod Brdy** List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Darovací smlouva** [redacted] **ze dne** [redacted] **Právní účinky vkladu ke dni** [redacted]
POLVZ: [redacted] **Z-**
Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

o **Darovací smlouva** [redacted] **ze dne** [redacted] **Právní účinky vkladu ke dni** [redacted]
POLVZ: [redacted] **Z-**
Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

o **Jiná listina číslo** [redacted] **stavební povolení ze dne** [redacted]
Nabytí právní moci dne [redacted]
POLVZ: [redacted] **Z-**
Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

o **Jiná listina ze dne** [redacted] **čestné prohlášení ze dne** [redacted]
POLVZ: [redacted] **Z-**
Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

o **Kolaudační rozhodnutí Č.j.** [redacted] **ze dne** [redacted] **Právní moc ke dni** [redacted]
Z-
Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

o **Smlouva kupní ze dne** [redacted] **Právní účinky vkladu práva ke dni** [redacted]
V-
Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
[redacted]	54712	[redacted]
	54712	

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.01.2021 13:15:03*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **540765 Mníšek pod Brdy**

Kat.území: **697621 Mníšek pod Brdy** List vlastnictví [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.01.2021 13:34:01

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Pro bytové spoluvlastnictví obsahuje katastrální vyhláška upřesnění. Pro toto spoluvlastnictví se zakládá samostatný list vlastnictví pro všechny spoluvlastníky nemovitosti s vymezenými jednotkami a současně se zakládají samostatné listy vlastnictví pro každou skupinu jednotek vymezených v téže nemovitosti, ke které jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví.

Údaje o věcných právech k věci cizí, oprávnění z věčných práv, poznámky a další údaje vztahující se k jednotlivým jednotkám jsou uvedeny pouze na listech vlastnictví pro vlastnictví jednotky.

Údaje o věcném břemeni váznoucím na nemovitosti, která je v bytovém spoluvlastnictví nebo je společnou částí nemovitosti, a údaje o oprávnění z věcného břemene zřízeného ve prospěch této nemovitosti jsou uvedeny pouze na listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví, pokud je realizace práv spojena výhradně s užitnou hodnotou této nemovitosti.

Údaje o věcných právech k nemovitosti, která je v bytovém spoluvlastnictví nebo je společnou částí nemovitosti, zřízených před vznikem tohoto spoluvlastnictví, jsou uvedeny pouze na listech vlastnictví pro vlastnictví jednotky, s výjimkou věcných břemen podle předchozí věty.

V části D listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví je vedena informace o listině, která byla podkladem k zápisu jednotek, o uložení úplného znění prohlášení vlastníka domu ve sbírce listin a o tom, zda již byl katastrálnímu úřadu doložen vznik společenství vlastníků jednotek, nebo o tom, do kterého dne má být pro vkladové řízení o převodu jednotky vznik společenství vlastníků jednotek katastrálnímu úřadu doložen.

V další části katastru nemovitostí, kterou je sbírka listin, lze najít například kupní smlouvy, na jejichž základě nemovitost nabyli předchozí vlastníci, prohlášení vlastníka, dohodu spoluvlastníků o správě společné věci.

Poznámka

Omezené informace a výpisy z katastru nemovitostí lze získat zdarma.[41]
Veškeré informace a výpisy z katastru nemovitostí lze za poplatek získat na určených místech veřejné správy, dále na Czech point, u notářů nebo skrze dálkový placený přístup.

2. Další seznamy, registry a rejstříky

Další informace o nemovitostech, a to spíše technickoekonomického charakteru, lze zjistit skrze základní registr územních identifikací adres a nemovitostí, tzv. **RÚIAN**. Registr spravuje Český úřad zeměměřický a katastrální a vznikl na základě zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech.

[41] Dostupné na http://nahlizenidokn.cuzk.cz/.

RÚIAN je veřejný seznam, který umožňuje všem osobám dálkový přístup přes internet. Aplikace Veřejného dálkového přístupu (VDP) k datům RÚIAN je dostupná zdarma a bez registrace.[42]

O stavebním objektu (například rodinném nebo bytovém domě) lze v RÚIAN zjistit kromě přesné adresy, včetně názvu ulice a čísla orientačního, i další technickoekonomické atributy.

O stavebním objektu se zde vedou údaje o typu stavebního objektu, způsobu jeho využití a o typu a způsobu jeho ochrany a technickoekonomický atribut měsíc a rok dokončení. O stavebním objektu s číslem popisným nebo evidenčním se dále vedou technickoekonomické atributy, kterými jsou počet bytů u stavebního objektu s byty, zastavěná plocha v m^2, obestavěný prostor v m^3, podlahová plocha v m^2, počet nadzemních a podzemních podlaží, druh svislé nosné konstrukce, připojení na vodovod, připojení na kanalizační síť, připojení na rozvod plynu, způsob vytápění a vybavení výtahem.[43]

Jedná se o velmi užitečné informace, které mohou často realitnímu zprostředkovateli nebo kupujícímu napovědět o možných faktických vadách a případných nutných budoucích investicích.

RÚIAN je rovněž i pomocníkem u staveb, které se nezapisují do katastru nemovitostí, neboť do RÚIAN se zapisují dokončené stavby, kterým bylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud slouží k ubytování lidí, podnikání nebo jiné ekonomické činnosti. Skrze tento registr si tak lze ověřit existenci nemovitosti. Typicky se může jednat o některé garáže nebo rekreační objekty.

Dalším zdrojem informací o nemovitostech mohou být mapy a cenové podklady či územní plány jednotlivých měst a obcí.

Převodu vlastnického práva se mohou dotýkat i skutečnosti, které se sice přímo netýkají nemovitosti, která je předmětem obchodu, ale přesto na ni skrze osobu prodávajícího či kupujícího dopadají. Některé z nich je možné ověřit v evidencích, které jsou volně dostupné.

Informace o některých osobách si lze ověřit v rejstřících a registrech vedených pro osoby. Například se jedná o živnostenský rejstřík, obchodní rejstřík, rejstřík společenství vlastníků jednotek, spolkový rejstřík apod.

Pro uzavírání kupní smlouvy může být rozhodující i rodinný stav prodávajícího, neboť s ním je spojena také otázka existence společného jmění manželů, které znamená, že některá právní jednání mohou dělat manželé pouze společně, nebo minimálně se souhlasem druhého z nich. Pokud mají manželé upravený rozsah společného jmění manželů, lze si takovou skutečnost ověřit v **Seznamu listin o manželském majetkovém režimu**. Tento seznam vede, provozuje a spravuje Notářská

[42] Dostupné na https://vdp.cuzk.cz.

[43] Ustanovení § 34 zák. č. 111/2009 Sb., o základních registrech.

komora ČR. Nevýhodou je, že zápis do něho není povinný, tedy pokud manželé o zápis listiny do seznamu nepožádají, potom listina v seznamu dostupná nebude.

Seznam je veden v elektronické podobě[44] a vyhledávání v něm je zpoplatněné, kdy lze zjistit, zda je listina založena. Poté opis listiny evidované v Seznamu listin o manželském majetkovém režimu vyhotoví na žádost kterýkoliv notář.

Při převodu nemovitosti je rovněž vhodné zjistit, zda není evidován záznam k účastníku převodu, zejména prodávajícího, v insolvenčním rejstříku nebo rejstříku exekucí.

Insolvenční rejstřík je veřejný seznam, do kterého se zapisují zákonem stanovené údaje o subjektech, které v České republice procházejí insolvenčním řízením. Vede ho příslušný rejstříkový soud, kterým je krajský soud. Insolvenční rejstřík je dostupný vzdáleným přístupem[45].

Zjišťování, zda vůči prodávajícímu není vedeno insolvenční řízení, má praktické dopady s ohledem na uzavírání smluv při převodu nemovitostí, neboť dispozice s nemovitostí může být v důsledku insolvenčního řízení omezena, či bude nutné, aby na místo prodávajícího-dlužníka kupní smlouvu podepsal insolvenční správce.

Převod nemovitosti může ovlivnit i probíhající exekuční řízení, ať už na straně kupujícího nebo prodávajícího. Exekuce jsou evidovány v **Centrální evidenci exekucí** dostupné na internetových stránkách[46] nebo přes služby Czech point. V Centrální evidenci exekucí lze vyhledat, zda proti konkrétní osobě je vedeno exekuční řízení. Informace o exekučním řízení se však do evidence dostane po poměrně dlouhé době od jejího zahájení. Proto je v tomto ohledu spolehlivějším zdrojem katastr nemovitostí, kam se rovněž k vlastníkovi nemovitosti informace o zahájení exekuce zaznamenává. Vedení exekučního řízení má pak na dlužníka dopad, to se týká jeho oprávnění nakládat se svým majetkem, včetně nemovitostí, které případně vlastní a chtěl by je prodat.

Nevýhodou Centrální evidence exekucí je skutečnost, že v ní nejsou vedena všechna vykonávací řízení. Nelze v ní najít správní exekuce, daňové exekuce apod.

3. Co ohrožuje nebo omezuje vlastnické právo kupujícího

Z výše popsaných informačních zdrojů do jisté míry vyplývají i potenciální ohrožení či omezení vlastnického práva kupujícího. Při každém převodu nemovitosti by tak mělo být zcela automatické alespoň zkontrolovat příslušný list vlastnictví k dané nemovitosti, insolvenční rejstřík a případně Seznam listin o manželském majetkovém režimu.

---

44 Dostupné na https://rejstrik.nkcr.cz/.

45 Dostupné na https://isir.justice.cz/isir/common/index.do.

46 Dostupné na https://www.ceecr.cz/.

Nejčastějším zatížením nemovitosti, které může představovat riziko pro kupujícího nemovitosti, je **zástavní právo**. V prvé řadě je nutno poznamenat, že existence zástavního práva neomezuje vlastníka nemovitosti v nakládání s ní. S ohledem na svoji funkci a účel může nicméně pro kupujícího představovat potenciální ohrožení jeho vlastnického práva k nabývané nemovitosti, neboť zástavní právo přechází na kupujícího společně s nabývanou nemovitostí. Podle § 1309 odst. 1 obč. zák. totiž platí, že při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy. Popsaný smysl zástavního práva tak znamená, že nemovitost bude možné prodat za účelem uhrazení dluhu prodávajícího, a to i přesto, že nemovitost je již ve vlastnictví kupujícího.

Zástavní právo nejčastěji zřizují banky, neboť kupujícím poskytují finanční prostředky na koupi nemovitosti. S dalším prodejem je pak běžné, že dluh vůči bance je splacen z kupní ceny, což znamená, že zástavní právo zanikne a následně bude i vymazáno z katastru nemovitostí.

Zástavní právo tak pro kupujícího, který má zájem nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem, nepředstavuje nepřekonatelnou překážku. Je pouze důležité v rámci převodu nemovitosti zajistit, aby byl například z kupní ceny dluh, který je zástavním právem zajištěn, splacen, tedy zajistit, aby bylo zástavní právo převodem vypořádáno. Vždy však bude nutné do procesu převodu zapojit i věřitele, v jehož prospěch je zástavní právo zřízeno. Proto jsou velmi užitečné informace, které se o zástavním právu do katastru zapisují. U zástavního práva se evidují údaje o zatížené nemovitosti, výše zajištěného dluhu, údaje o věřiteli, údaje o vlastníkovi spoluvlastnického podílu, který je zástavním právem zatížen, v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, poslední den doby, na kterou bylo zástavní právo sjednáno, pokud bylo sjednáno na omezenou dobu (§ 17 odst. 1 katastrální vyhlášky). Zástavní právo se zapisuje v části C listu vlastnictví jako zatížení nemovitosti uvedené v části B listu vlastnictví.

Poznámka

U zástavního práva se sice v katastru nemovitostí eviduje výše zajištěného dluhu, ale tento údaj nezohledňuje změnu výše dluhu v průběhu času, například z důvodu postupného splácení dluhu. Informace o výši původního dluhu dává na druhou stranu možnost zjistit, zda například kupní cena, za kterou se bude nemovitost prodávat, může být schopna dluh vypořádat, což by následně znamenalo i zánik zástavního práva.

Společně se zástavním právem se rovněž často zřizují **zákaz zcizení nebo zatížení nemovitosti**. Zákaz zcizení nebo zatížení je upravený v § 1761 obč. zák. a pokud

má být zřízen jako věcné právo[47], musí být zapsán do katastru nemovitostí, kde se zapisuje jako zatížení v části C listu vlastnictví k nemovitosti uvedené v části B listu vlastnictví. O těchto zákazech se eviduje například údaj o oprávněném z tohoto zákazu[48].

Tento údaj je velmi důležitý, neboť bez souhlasu, resp. součinnosti oprávněné osoby, v jejíž prospěch byl zákaz zcizení nebo zatížení zřízen, není možné nemovitost převést v případě zákazu zcizení nebo zatížit v případě zákazu zatížení.

Zákaz zatížení tak znemožňuje, aby vlastník nemovitosti tuto bez souhlasu, resp. součinnosti oprávněné osoby převedl na kupujícího.

Zákaz zatížení neumožňuje například zřídit bez souhlasu, resp. součinnosti oprávněné osoby k nemovitosti zástavní právo, což může zásadním způsobem komplikovat financování koupě ze strany kupujícího. Je totiž pravidlem, že pokud kupující financuje koupi skrze bankovní úvěr, potom banka pro uvolnění peněz ve prospěch prodávajícího požaduje nejprve zřídit k převáděné nemovitosti zástavní právo.

Vlastníka nemovitosti při převodu omezuje také **předkupní právo**, kdy předkupní právo pro prodávajícího znamená splnit při převodu nemovitosti další povinnosti vůči oprávněnému z předkupního práva. Pro kupujícího pak předkupní právo představuje riziko jednak v tom, že oprávněná osoba svého práva využije, a jednak v tom, že v případě jeho porušení může být kupujícím nabyté vlastnické právo k nemovitosti ohroženo, a to povinností převést nemovitost na oprávněnou osobu z předkupního práva.

Podle § 2140 obč. zák. ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému). Předkupní právo lze zvláštním ujednáním rozšířit i na jiné způsoby zcizení. Pokud je předkupní právo zřízeno jako právo věcné, a je tak zapsané v katastru nemovitostí jako veřejném seznamu, zavazuje každého vlastníka zatížené nemovitosti (§ 2144 obč. zák.), tzn. nemovitost zůstává zatížená tímto předkupním právem bez ohledu na její převod další osobě. Pokud bude chtít kupující v budoucnu dále nemovitost prodat, bude muset nejprve tuto nemovitost nabídnout oprávněné osobě z předkupního práva.

Při prodeji nemovitosti tak musí tuto nemovitost nabídnout nejprve oprávněnému předkupníkovi. Pokud tuto povinnost nesplní, může se předkupník mimo jiné domáhat vůči kupujícímu nemovitosti, aby mu ji za příslušnou úplatu převedl. Pokud kupující nebude souhlasit, může se tohoto svého práva domoci předkupník soudně.

Je vhodné poznamenat, že existují některá předkupní práva založená zákonem a zapsaná v katastru nemovitostí, která na rozdíl od smluvně sjednaného

---

47 Zřízení zákazu zcizení nebo zatížení jako věcného práva má svůj smysl, neboť v takovém případě působí vůči všem osobám, nikoliv jen těm, které tento zákaz ujednaly (§ 1761 obč. zák.).

48 Srov. § 18 odst. 1 katastrální vyhlášky.

předkupního práva, znamenají překážku převodu nemovitosti. Pokud nejsou splněny zákonné podmínky, které stanoví, jak nabídnout zatíženou nemovitost oprávněné osobě, katastr nemovitostí změnu vlastníka nemovitosti na kupujícího neprovede.

Mezi taková předkupní práva patří zákonné předkupní právo obce, kraje nebo státu podle § 101 stavebního zákona k pozemku určeném územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku, zákonné předkupní právo státu podle § 61 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, k nezastavěným pozemkům ležícím mimo zastavěná území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemků souvisejícím s jeskyněmi, nebo předkupní právo státu při prodeji nemovité kulturní památky podle § 13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Předkupní právo se zapisuje do katastru nemovitostí jako zatížení nemovitosti v části C listu vlastnictví. O předkupním právu se evidují například údaje o oprávněném.[49]

Podobný charakter jako předkupní právo má také výhrada zpětné koupě, výhrada vlastnického práva, výhrada lepšího kupce, výhrada práva zpětného prodeje nebo ujednání o koupi na zkoušku s rozvazovací podmínkou. Tato práva vycházejí z občanského zákoníku a mohou být zapsána do katastru nemovitostí jako práva věcná. V katastru nemovitostí se evidují na listu vlastnictví v jeho části C, přičemž se k nim vždy zapisuje údaj o oprávněném a době trvání, pokud jsou zřízeny na dobu určitou. Všechna tato omezení znamenají, že nakládat s nemovitostí lze až v příslušné součinnosti s oprávněnou osobou, v jejíž prospěch byla zřízena.

Vlastníka v jeho vlastnickém právu omezuje také **věcné břemeno**, které vázne na nemovitosti. Věcné břemeno tak není překážkou pro převod nemovitosti, ale znamená, že nemovitost není možné užívat zcela dle libovůle vlastníka, protože ta je omezená obsahem věcného břemene. Věcné břemeno po převodu nemovitosti, k níž je zřízeno, i nadále zavazuje kupujícího jako nového vlastníka.

Věcná břemena jsou služebnosti, kdy je vlastník věci povinen ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet (§ 1257 odst. 1 obč. zák.), nebo reálná břemena, kdy je dočasný vlastník věci zavázaný vůči oprávněné osobě něco ji dávat nebo něco konat (§ 1303 odst. 1 obč. zák.).

Nejčastěji zapisovaná věcná břemena jsou služebnost bytu (§ 1297 a § 1298 obč. zák.), služebnost inženýrské sítě (§ 1267 a § 1268 obč. zák.), právo na vodu (§ 1272 obč. zák.), služebnost stezky a cesty (§ 1274 a § 1276 obč. zák.).

Věcná břemena se zapisují do katastru nemovitostí. Věcné břemeno ve prospěch panující nemovitosti se eviduje jak u nemovitosti panující, tak u nemovitosti zatížené, tzn. na listu vlastnictví pro panující nemovitost v části B1, a na listu vlastnictví

[49] Srov. § 18 odst. 1 katastrální vyhlášky.

služebné nemovitosti jako zatížení v části C. Věcné břemeno ve prospěch osoby se eviduje pouze u nemovitosti zatížené.

O věcném břemeni se evidují obsah věcného břemene s jeho stručným popisem, údaje o zatížené nemovitosti, údaje o povinném v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o panující nemovitosti nebo údaje o oprávněné osobě, pokud se jedná o osobní věcné břemeno, doba trvání věcného břemene, pokud se zřizuje na dobu určitou.[50]

V katastru nemovitostí lze někdy najít i informaci o tom, zda je nemovitost zatížena **nájmem**. Jedná se však o méně častý jev. Informaci o nájmu tak bude možné ve většině případů získat výhradně od prodávajícího. Nájem nebrání převodu nemovitosti, nicméně omezuje zásadně vlastníka v užívání nemovitosti.

Zároveň je nutné zmínit, že převodem vlastnictví nastupuje kupující do práv a povinností pronajímatele, jak vyplývá z § 2221 odst. 1 obč. zák.

V případě zápisu do katastru nemovitostí se zapisuje do části C listu vlastnictví. Evidují se údaje o zatížené nemovitosti, údaje o nájemci a doba nájmu, pokud je zřízen na dobu určitou.[51] Zápis je možné provést výhradně na návrh vlastníka věci nebo s jeho souhlasem.

Při převodu nemovitosti je také nutné si všímat, zda na listu vlastnictví není vyznačena **plomba**.

Dle § 2 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona se plombou rozumí informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčena změnou. Plomba se provádí tak, že se k nemovitosti v části B listu vlastnictví vyznačí písmeno „P“ a v části D pak číslo řízení, které se vztahuje k zápisu příslušné změny.

Plomba totiž může znamenat potenciální ohrožení pro kupujícího, neboť může značit, že je zapisováno právo, které bude v budoucnu jeho vlastnické právo omezovat.

I některé další **poznámky zapsané do katastru nemovitostí** v části D listu vlastnictví k nemovitosti uvedené v části B listu vlastnictví mohou značit problémy při převodu nemovitosti. Patří mezi ně zejména poznámka spornosti zapsaná dle § 986 obč. zák. a § 24 katastrálního zákona[52], poznámka o usnesení o nařízení předběžného opatření, o podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož

[50] Srov. § 16 katastrální vyhlášky.

[51] Srov. § 18 odst. 4 katastrální vyhlášky.

[52] Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Jedná se například o situaci, kdy byl někdo dosud zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti, avšak aniž by k tomu existoval jakýkoli vplatný právní důvod, tzn. například platná a účinná kupní smlouva. Poznámka spornosti pokrývá situace, kdy se někdo stal vlastníkem nemovitosti, ale neexistoval k tomu právní titul.

základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu, o zahájení pozemkových úprav nebo o rozhodnutí o jejich schválení.[53] V době od schválení návrhu pozemkových úprav až do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv nemůže vlastník jednotlivé pozemky nebo jejich části bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.[54] Pozemkový úřad v průběhu probíhajících pozemkových úprav vydá souhlas se zcizením pouze za předpokladu, že jsou převáděny všechny pozemky, které jsou předmětem pozemkových úprav.

Poznámka

Je-li v katastru nemovitostí zapsaná poznámka spornosti ke konkrétní nemovitosti, je zde významné riziko budoucího zpochybnění vlastnictví osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastníka, a tím pádem i jakéhokoliv jejího dalšího vlastníka (tzn. například kupujícího na základě kupní smlouvy).

Mezi další omezení vlastnického práva, která se v katastru nemovitostí neevidují, patří existence společného jmění manželů, případně rodinné domácnosti v nemovitosti, nebo některá zákonná předkupní práva.

Společné jmění manželů ovlivňuje při převodu nemovitosti skutečnost, zda kupní smlouvu musí podepisovat oba manželé nebo zda bude dostačující projev vůle jen jednoho z nich.

Pokud je prodávající ženatý nebo vdaná, bude nutné zkoumat způsob úpravy jejich manželských majetkových záležitostí, resp. existenci, rozsah či neexistenci společného jmění manželů.

Pokud bude nemovitost součástí společného jmění manželů a tato skutečnost bude patrná z katastru nemovitostí (v části A listu vlastnictví nemovitosti budou uvedeni oba manželé jako vlastníci a bude před jejich jmény zkratka SJM), musí být jako prodávající uvedeni oba manželé a tito musí kupní smlouvu podepsat nebo musí být udělen souhlas tím manželem, který smlouvu podepisovat nebude, a to v písemné formě a na stejné listině, kde jsou podpisy kupujícího a podepisujícího manžela. Nebude-li tento postup dodržen, mohl by se manžel, který byl při jednání opomenut, dovolat neplatnosti takové kupní smlouvy. Tato pravidla vyplývají z § 714 obč. zák.

---

[53] Srov. § 23 katastrálního zákona, kde jsou vypsány veškeré poznámky, které lze k nemovitosti do katastru nemovitostí zapsat, případně i § 25 katastrálního zákona, kde jsou upraveny poznámky, které se zapisují o osobě vlastníka uvedeného v části A listu vlastnictví.

[54] Srov. § 11 odst. 13 zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Příklad

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *24.08.2020 11:18:33*
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **727008 Josefov** List vlastnictví: [redacted]
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Květoslava Sluníčková, bydliště, Josef Sluníčko, bydliště	[redacted]	
-		
SJM = společné jmění manželů		

B *Nemovitosti*

Pokud je v katastru nemovitostí uveden jako vlastník nemovitosti pouze jeden z manželů, je situace složitější, protože bude nutné zkoumat, zda je nemovitost součástí společného jmění manželů či nikoliv.

Rozsah společného jmění manželů určuje § 709 obč. zák., podle něhož do společného jmění manželů spadá vše, co nabyl jeden z manželů nebo manželé společně za trvání manželství, s výjimkou toho, co slouží osobní potřebě jednoho z manželů, nabyl darem, děděním nebo odkazem jen jeden z manželů, ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl, nabyl jeden z manželů jako náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech, nabyl jeden z manželů právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví, nebo nabyl jeden z manželů náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku.

U nemovitosti lze určit, zda je součástí společného jmění manželů například na základě povahy nabývacího titulu, kterým byla nemovitost prodávajícím získána, přičemž tato skutečnost je patrná v části E listu vlastnictví nemovitosti. Pokud bude uvedeno, že je to na základě darovací smlouvy nebo v souvislosti s dědickým řízením, potom lze usuzovat, že nemovitost není součástí společného jmění manželů. Navíc je možné si požádat o kopii nabývacího titulu, který je vždy uložen ve sbírce listin katastru nemovitostí a přesvědčit se tak i o obsahu nabývacího titulu.

Pokud není nemovitost součástí společného jmění manželů, potom ji převádí manžel sám bez ohledu na druhého manžela (není třeba, aby byl druhý manžel účastníkem kupní smlouvy nebo aby k převodu dával svůj souhlas, pakliže není v nemovitosti rodinná domácnost – viz dále).

Nemovitost nemusí být součástí společného jmění manželů také z důvodu jeho modifikace rozhodnutím soudu nebo dohodou manželů. Pokud manželé požádali o zápis této skutečnosti do Seznamu listin o manželském majetkovém právu, potom je možné tuto skutečnost ověřit prostřednictvím dálkového přístupu do tohoto seznamu na internetových stránkách Notářské komory ČR nebo u kteréhokoliv notáře.

Jestliže je nemovitost součástí společného jmění manželů, ale jako vlastník je zapsaný pouze jeden z manželů, s převodem nemovitosti musí dát souhlas tento nezapsaný manžel. V opačném případě by se opomenutý manžel mohl domáhat neplatnosti takové kupní smlouvy. Pokud by nicméně kupující nevěděl, že je nemovitost součástí společného jmění manželů, potom by jím nabyté vlastnické právo nebylo ohroženo, a to v důsledku zásady tzv. materiální publicity vyjádřené v § 984 obč. zák., která chrání toho, kdo nabývá úplatně věcné právo na základě právního jednání od zapsané osoby. Tato zásada by se neuplatnila, pokud by kupující věděl o tom, že nemovitost je součástí společného jmění manželů, ale tato skutečnost není uvedena v katastru nemovitostí, přičemž cílem převodu je snížení hodnoty společného jmění manželů.

Příklad

Pan Slunéčko za trvání manželství s paní Slunéčkovou nabyl byt v Praze za mimořádnou odměnu, kterou dostal od zaměstnavatele. Paní Slunéčková v době podpisu kupní smlouvy však byla v porodnici, a proto se s manželem dohodla, aby kupní smlouvu uzavřel on sám. V důsledku tohoto rozhodnutí byl v katastru nemovitostí uveden jako vlastník pouze pan Slunéčko, ačkoliv dle pravidel § 709 obč. zák. je byt ve společném jmění manželů Slunéčkových. Byt následně pan Slunéčko pronajímal a paní Slunéčková se o něj dále nezajímala.

Za několik let se pan Slunéčko seznámil s novou partnerkou paní Novou a rozhodl se, že byt prodá, aby měl finance na dovolenou do Brazílie, kam chtěl novou partnerku vzít. Zároveň chtěl paní Nové koupit nové auto. O svém záměru informoval svého kamaráda pana Znalého, kterému vysvětlil, že ačkoliv byt nabyl pan Slunéčko za manželství a je tím pádem pana Slunéčka i paní Slunéčkové, nechce, aby paní Slunéčková nějaké peníze dostala, protože si myslí, že si je nezaslouží.

Pan Znalý využil příležitosti a dohodl se s panem Slunéčkem, že od něj byt koupí a že kupní cenu pošle rovnou na bankovní účet paní Nové. Paní Slunéčková se však o prodeji dozvěděla a uplatnila námitku neplatnosti. Pan Znalý se bránil, že přece byl v katastru zapsaný pouze pan Slunéčko. Nicméně neúspěšně. Kupní smlouva byla neplatná, a proto se vlastníkem stal znovu pan Slunéčko, který musel panu Znalému vrátit uhrazenou kupní cenu (naštěstí paní Nová peníze panu Znalému poslala zpět).

Pan Slunéčko se však nápadu na dovolenou v Brazílii a na nové auto pro paní Novou nevzdal a za několik měsíců byt opět převedl na paní Vomáčkovou, kterou neznal a která neznala ani jeho. Vlastnické právo bylo převedeno a paní Vomáčková byla zaevidována jako vlastník. Samozřejmě řádně zaplatila kupní cenu. Paní Slunéčková však znovu převod bytu odhalila a znovu se bránila námitkou neplatnosti. Nyní však již bez úspěchu, neboť paní Vomáčková byla v dobré víře, že byt nabývá za úplatu od jeho vlastníka, který je zapsaný v katastru nemovitostí.

S manželstvím a rodinou má souvislost ještě další institut, a to **rodinná domácnost**. Podle § 747 obč. zák. platí, že má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat s domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo

rodiny[55], a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním. Proto je třeba pokusit se prověřit, zda se v převáděné nemovitosti nenachází rodinná domácnost. Nejlépe je vždy s prodejem nemovitosti, kde by mohla být rodinná domácnost, požadovat, aby s jejím převodem vyslovil souhlas i manžel prodávajícího. Souhlas manžela musí být udělen písemně (§ 749 obč. zák.). Pokud prodávající převede na kupujícího nemovitost, kde se nachází rodinná domácnost bez souhlasu druhého manžela, mohl by se tento manžel domoci neplatnosti převodu nemovitosti z prodávajícího na kupujícího.

Příklad

Takto může vypadat souhlas manželky s převodem bytu, jehož výlučným vlastníkem je manžel, avšak nachází se v něm rodinná domácnost, připojený přímo ke znění kupní smlouvy:

Já, níže podepsaná, Květoslava Sluníčková, nar. 17. 1. 1978, bytem Na Vyhlídce 233, Měchenice, jako manželka pana Josefa Sluníčka, který je prodávajícím jednotky č. 147/23, bytu vymezeného podle občanského zákoníku v k. ú. Staré Město, obec Praha, prohlašuji tímto, že souhlasím s převodem jednotky a touto kupní smlouvou.

V Praze dne …….. 2020

……..……
Květoslava Sluníčková

V katastru nemovitostí se neeviduje také například vzájemné **předkupní právo mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na tomto pozemku**. Pro kupujícího tak nemusí být zcela jednoduché tuto závadu odhalit, ale realitní zprostředkovatel by měl mít takovou znalost, aby tyto případy zjistil a náležitě kupujícího informoval.

V souladu s § 3056 odst. 1 obč. zák. vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která se nestala v souladu s pravidly občanského zákoníku součástí pozemku, na kterém stojí, má předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku.

[55] Pojem rodinné domácnosti není právním řádem definován. Je třeba jej proto vykládat tak, že se jedná o soužití manželů nebo manželů s dětmi, kteří společně žijí a hospodaří spolu. Zjištění existence rodinné domácnosti tak může být pro realitního zprostředkovatele či kupujícího poměrně složité, proto lze doporučit postupovat v této otázce obezřetně. Ukazateli, že v nemovitosti, která je předmětem převodu, se nachází rodinná domácnost může být dána například tím, že manželé mají v nemovitosti své bydliště.

Jestliže by nebylo popsané předkupní právo respektováno (tzn. vlastník pozemku nebo stavby by tyto převedl, aniž by je nabídl druhému vlastníkovi), mohl by se opomenutý vlastník domáhat vůči kupujícímu převedeného pozemku nebo stavby, aby mu tuto věc za příslušnou úplatu převedl. V důsledku porušení popsaného předkupního práva může také dojít k tomu, že se stavba stane součástí pozemku, ačkoliv vlastníci obou nemovitostí byli původně odlišní. Podle § 3058 odst. 2 obč. zák. totiž platí, že bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby, a to ke dni zániku svého vlastnického práva.

Další ohrožení nabytí vlastnického práva kupujícím představuje zahájená exekuce nebo insolvenční řízení prodávajícího. **Insolvenční řízení** může být zahájeno a pokračovat při splnění podmínek stanovených v insolvenčním zákoně. Podle § 111 insolvenčního zákona platí, že nerozhodne-li insolvenční soud jinak, je dlužník povinen zdržet se od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoliv zanedbatelné zmenšení. Právní úkony, které dlužník učinil v rozporu s omezeními stanovenými v důsledku účinků spojených se zahájením insolvenčního řízení, jsou vůči věřitelům neúčinné, ledaže si k nim dlužník nebo jeho věřitel předem vyžádal souhlas insolvenčního soudu. Prakticky to tak znamená, že pokud prodávající, vůči kterému je zahájeno insolvenční řízení, převede na kupujícího nemovitost, pro věřitele prodávajícího se nic nezmění a bude možné jejich pohledávky uspokojit i zpeněžením takové nemovitosti.

Otázka existence insolvenčního řízení je rovněž podstatná, pokud má dispoziční oprávnění namísto dlužníka insolvenční správce, protože ten je namísto dlužníka oprávněn uzavřít kupní smlouvu nebo podávat návrh na vklad vlastnického práva.

Ověřit si probíhající insolvenční řízení lze skrze insolvenční rejstřík, který je, jak již bylo zmíněno, veřejný a dostupný zdarma skrze internetové stránky.

Pokud je účastník převodu nemovitostí v **exekuci**, tzn. nejméně mu bylo doručeno vyrozumění o zahájení exekuce, nesmí nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů. Právní jednání, které uvedený zákaz porušuje, je neplatné, avšak považuje se za platné, pokud není vznesena námitka neplatnosti exekutorem, oprávněným nebo přihlášeným věřitelem za účelem zjištění uspokojení vymáhané pohledávky.[56] Tedy pokud nikdo námitku proti jednání nevznese, potom se jednání bude považovat za platné.

[56] Srov. § 44a exekučního řádu.

Pokud už je například právě nemovitost přímo postižena exekučním příkazem, nesmí s ní povinný nakládat. Pokud by tento zákaz porušil, bylo by takové právní jednání neplatné, a to přímo bez nutnosti vznášet jakékoliv námitky.[57]

Je však třeba si uvědomit, že exekuční řízení nemusí být bez dalšího překážkou pro realizaci záměru prodat a koupit nemovitost. Například si lze představit situaci, kdy kupující s prodávajícím uzavřou smlouvu o smlouvě budoucí kupní[58], neboť vědí, že prodávající exekučně vymáhanou pohledávku uhradí a exekuce bude následně zastavena. Stejně tak mohou účastníci uzavřít již přímo kupní smlouvu, ale ujednat v ní, že do katastru nemovitostí bude vložena až po ukončení exekučního řízení či mohou její platnost a účinnost sjednat na dobu pravomocného ukončení všech exekučních řízení vedených proti prodávajícímu.[59] Je nicméně nutné si také uvědomit, že tyto případy jsou hraniční a mohou narušovat právní jistotu kupujícího ohledně nabytí jeho vlastnického práva. Vždy je tak nejlepší zvolit cestu spolupráce s příslušným exekutorem, a to zejména v případech, kdy dlužník nemá více než jednu exekuci. V takovém případě lze velmi často dosáhnout jeho souhlasu s převodem nemovitosti, neboť takovým prodejem a zaplacením kupní ceny dojde k uspokojení vymáhané pohledávky.

Probíhající exekuční řízení si lze ověřit v katastru nemovitostí nebo v Centrální evidenci exekucí.

4. Shrnutí

Lze tak shrnout, že je nutné pro snížení rizika budoucího omezení nebo dokonce odnětí vlastnického práva kupujícího při převodu nemovitosti, pro jeho hladký průběh a úspěšný konec zkontrolovat aktuální list vlastnictví k převáděné nemovitosti, nahlédnout k osobě prodávajícího a kupujícího do insolvenčního rejstříku a zjistit rodinný stav prodávajícího.

Nelze také opomenout ověření si stavu nemovitosti její návštěvou. Ačkoliv takový postup právo nevyžaduje, je namístě takto postupovat vždy. Při návštěvě a prohlídce nemovitosti může případný kupující zjistit závady, které jsou okem viditelné. Rovněž si tímto lze například ověřit existenci nájmu. Pokud totiž nemovitost užívá někdo jiný než vlastník, je na místě se ptát, proč se tak děje a kdy takové užívání končí.

---

57 Srov. § 47 odst. 6 exekučního řádu.

58 Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 13. 2. 2017, č. j. 104 VSPH 889/2016-64, ze kterého plyne, že uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní není samo o sobě porušením zákazu nakládat s majetkem dle § 44a exekučního řádu.

59 Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2015, sp. zn. 30 Cdo 4582/2014, z něhož vyplývá, že je nutno rozlišovat obligační a věcněprávní účinky kupní smlouvy na nemovitost, přičemž až když nastanou věcněprávní účinky lze uvažovat o porušení § 44a nebo § 47 odst. 6 exekučního řádu.

Poznámka

Při sjednávání podmínek převodu je možné připravit si dotazník toho, co si všechno ověřit:

PRODÁVAJÍCÍ
jméno
bydliště
RČ
e-mail
č. účtu

KUPUJÍCÍ
jméno
bydliště
RČ
e-mail
č. účtu

PŘEDMĚT PŘEVODU
druh nemovitosti
BYTOVÁ JEDNOTKA
č. jednotky
List vlastnictví č.
vymezena dle občanského zákoníku nebo zákona o vlastnictví bytů
spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku
na budově č. p.
stojící na pozemku parc. č.

ZÁVADY
předmět převodu je/není součástí SJM prodávajících
v předmětu převodu je/není společná domácnost manželů nebo rodiny
předmět převodu zatížen
zástavním právem ano/ne
věcné břemeno ano/ne
předkupní právo ano/ne
nájem ano/ne
je vedena plomba ano/ne
je evidována poznámka ano/ne

ZÁVADY V OSOBĚ PRODÁVAJÍCÍHO A/NEBO KUPUJÍCÍHO
Insolvenční řízení ano/ne
Exekuční řízení ano/ne