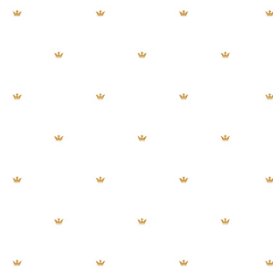
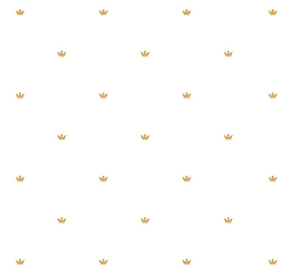




REALITNÉ PRÁVO



Realitné právo



Trh s nehnuteľnosťami sa stal dôležitým ekonomickým faktorom rastu vo svete. Realitný maklér klienta zastupuje a sprevádza celým procesom obchodného prípadu a prináša garanciu správnosti, dôveru a kvalitu zážitku a najmä efektivitu pre klienta, a to prostredníctvom odborne poskytovaných realitných služieb. **Realitný maklér je sprostredkovateľ, ktorý zastupuje klienta pri predaji, kúpe, nájme alebo prenájme nehnuteľností a poskytuje a zabezpečuje preňho odborné a konzultačné služby.** Vyjednáva alebo sprostredkováva pre klienta alebo v jeho zastúpení proces výmeny alebo prevodu nehnuteľností, firiem a vlastníckych práv k nim (napr. bytov, rodinných domov, rekreačných objektov, administratívnych a kancelárskych priestorov, logistických a prevádzkových objektov, stavebných

a poľnohospodárskych pozemkov a iných nehnuteľností). Vykonáva obhliadky nehnuteľností a ich foto- alebo videodokumentáciu. Zabezpečuje marketing nehnuteľností v médiách. Aktualizuje databázu klientov a nehnuteľností. Spolupracuje so znalcami, advokátmi, notármi, geodetmi, hypotekárnymi špecialistami, bankou a katastrom nehnuteľností. Môže preberať zálohu alebo kauciu od klientov. Zabezpečuje protokolárne prevzatie nehnuteľnosti do užívania. **Dodržiava všetky zákonné predpisy pri realitnej činnosti ako povinná osoba.**

Pri práci s nehnuteľnosťami musí dokonale ovládať zákony, ktoré sú spojené s realitným obchodom (platné či už pre fyzické alebo právnické osoby), ďalej s prevodom vlastníckych práv, s prácou s osobnými údajmi klientov atď. Tieto dôležité pravidlá vychádzajú z ustanovení občianskeho, obchodného zákonníka, katastrálneho zákona, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pri nájmoch zo zákona o krátkodobom nájme bytu a zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo osobitných zákonov.

Vypracovanie rôznych typov zmlúv (kúpne zmluvy, nájomné zmluvy), preberacích protokolov, vybavovanie hypotekárnych úverov a podobne je priamo súčasťou transakcie. **Úlohou realitného makléra je zabezpečiť právne dokumenty k obchodu. Nie je odborne spôsobilý na tvorbu zmlúv, ktorá prináleží advokátovi, preto pri svojej činnosti s ním spolupracuje.**

Právny úkon

Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy spájajú s týmto prejavom (§ 34 Občianskeho zákonníka).

Právne úkony delíme na:

- *viacstranné* - účastníkmi právneho úkonu sú 2 alebo viac osôb (napr. kúpna zmluva, zmluva o prenájme bytu)
- *jednostranné* - účastníkom je len jedna osoba (napr. jednostranné započítanie pohľadávok, výpoveď zamestnanca)

Náležitosti právneho úkonu:

Subjekt, ktorý má právnu subjektivitu. Relevantný právny úkon s cieľom vyvolať zamýšľané právne následky smie uskutočniť len osoba, ktorá má naň dostačujúcu spôsobilosť právne konať. Pozor na právny úkon uskutočnený osobou maloletou (napr. predaj zdedeného majetku), osobou s obmedze-

nou právnou spôsobilosťou alebo osobou pozbavenou spôsobilosti právne konať, ktorý sa pokladá za neplatný od počiatku.

- **Vôľa**, resp. psychický vzťah konajúceho k zamýšľanému konaniu. Vyžaduje sa vôľa:
 - **slobodná**, čiže neuskutočnená pod fyzickým či psychickým nátlakom, v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok;
 - **vážna** (skutočne daná), keď konajúca osoba chce vyvolať právne následky. Právny úkon je neplatný, ak sa vôľa prejaví v rámci hry, žartu, názorného vyučovania;
 - **neomylná** - omyl ale nesmie byť vyvolaný úmyselne alebo ľstou.
- Prejav **vôle** musí byť
 - **zrozumiteľný**, napr. len čitateľný právny úkon písaný rukou je platný;
 - **určitý**, t. j. ak obsah právneho úkonu je priveľmi vágny, neistý a pochybný, pokladá sa za neplatný;
 - **forma** - ak právo predpisuje právnomu úkonu určitú formu, aby bol platný, je potrebné túto formálnu stránku dodržať. Ak sa výslovne nevyžaduje určitá forma alebo nevyplýva z dohody strán, vtedy sú platné aj neformálne právne úkony. Na základe tohto sa rozlišujú formálne a neformálne právne úkony. Napr. výpoveď musí mať písomnú formu, inak je neplatná; pracovná zmluva nemusí mať písomnú formu - je platná, aj keď sa uzavrie ústne, ak sa účastníci dohodnú o všetkých jej náležitostiach vyplývajúcich zo Zákonníka práce.
- **Objekt (predmet)** právneho úkonu vyžaduje
 - **možnosť plnenia** - neplatnosť právneho úkonu spôsobuje len objektívna nemožnosť, ktorá existuje v čase urobenia právneho úkonu, teda nie nemožnosť vzniknutá dodatočne (napr. fyzická existencia veci, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy, lebo nemožno predat' ani kúpiť neexistujúcu vec);
 - **dovolenosť** vymedzuje § 39 Občianskeho zákonníka: "Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom."

Subjekty právnych vzťahov

Subjekty právneho vzťahu sú to vlastne všetci účastníci právnych vzťahov, ktorý majú v rámci právneho vzťahu práva a povinnosti.

Subjektmi práva môžu byť nasledovný:

1. **Fyzická osoba** – je to každý občan (jednotlivec), ktorý je spôsobilý vykonávať právne úkony. (Pri právnych vzťahoch je účastný vtedy, keď mu zo vzťahu vyplývajú práva a povinnosti).
2. **Právnická osoba** – je to organizácia, ktorá predstavuje združenie fyzických osôb alebo právnických osôb. Podľa účelu rozoznávame viacero typov právnických osôb a to sú nasledovné:
 - **korporačné** - obchodné spoločnosti, záujmové združenia, politické strany a hnutia, spolky a podobne. Je to teda združenie viacerých fyzických osôb, ktoré vykonávajú istú spoločnú činnosť.
 - **fondové** (nadačné) – je to taká právnická osoba, ktorá má vyčlenený istý majetok alebo isté financie, ktoré sú používané na istý účel.
3. **Inštitúcie verejnej správy** – sú to inštitúcie a orgány verejnej správy (napr. úrady), ktoré vystupujú v právnych vzťahoch, obce, samotný štát.

Pri právnych vzťahoch sa častokrát objavujú dve frázy:

1. Spôsobilosť mať práva a povinnosti. Spôsobilosť mať práva a povinnosti znamená mať vždy a za každých okolností svoje práva a povinnosti. Spôsobilosť mať práva a povinnosti vzniká narodením človeka a zaniká smrťou (napr. občianske právo). V istých iných oblastiach práva ako je občianske právo môže dôjsť k obmedzeniam mať povinnosti a právo. Ako a kedy sa tak stane obmedzuje právny poriadok štátu.

2. Spôsobilosť na právne úkony - je to schopnosť svojim konaním zakladať, rušiť alebo viesť právne vzťahy. Na rozdiel od spôsobilosti mať svoje práva a povinnosti, ktoré trvajú od narodenia až do smrti, trvanie a rozsah spôsobilosti na právne úkony závisí od veku a od duševného stavu človeka (účastníka). Spôsobilosť na právne úkony môže zrušiť u človeka súd na základe istých trvalých alebo dočasných duševných porúch človeka. Právne spôsobilý je človek od dosiahnutia dospelosti – od 18 roku veku. V istých oblastiach právnych úkonov môže človek dosiahnuť spôsobilosť na isté (pozor nie všetky!) právne úkony už v 15 rokoch. Je to v oblasti pracovného práva.

Podnikateľ

Podnikateľ je všeobecne osoba venujúca sa sústavne samostatne ekonomickej činnosti, podnikaniu. Konkrétne definície sa rôznia.

V Obchodnom zákonníku (§ 2 ods. 2) je podnikateľ definovaný ako:

- a) osoba zapísaná v obchodnom registri
- b) osoba podnikajúca na základe živnostenského zákona
- c) osoba podnikajúca podľa zvláštnych predpisov na základe iného oprávnenia
- d) fyzická osoba, ktorá prevádzkuje poľnohospodársku výrobu a je zapísaná do evidencie podľa zvláštnych predpisov

Z toho vyplýva, že: Podnikateľmi sú vždy osoby zapísané do obchodného registra. Osoby, ktoré nie sú zapísané v obchodnom registri, sú podnikateľmi, ak majú na rozsah predmetu podnikania živnostenské oprávnenie; alebo ak vykonávajú činnosť podľa iných predpisov, ktorú možno charakterizovať ako podnikanie a ktorá si vyžaduje oprávnenie; alebo ak vykonávajú poľnohospodársku výrobu zapísanú do evidencie (poľnohospodárska výroba zapísaná do obchodného registra je vždy podnikateľ).

V živnostenskom zákone (§ 5 ods. 1) sa používa legislatívna skratka podnikateľ na označenie (fyzickej alebo právnickej) osoby prevádzkujúcej živnosť.

Spotrebiteľ

Spotrebiteľ podľa Občianskeho zákonníka definovaný (§ 52 ods. 4) je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Vlastnícke právo

Subjektívne vlastnícke právo je to najúplnejšie a najširšie vecné právo. Je to právom ustanovená možnosť vlastníka vec držať, užívať a disponovať ňou podľa vlastného uváženia v medziach zákona.

„**Vlastník** je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním“ (§ 123).

„Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana“ (§ 124).

Vlastník pri presadzovaní svojich individuálnych vlastníckych záujmov musí rešpektovať aj záujmy iných, najmä verejný záujem. Výkonom svojho vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie. Obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam možno nájsť v stavebnom zákone, v právnych predpisoch upravujúcich ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia, ako aj v právnych normách o ochrane historických a kultúrnych pamiatok a podobne.

Vlastnícky režim bytov a nebytových priestorov, je ich právna úprava obsiahnutá v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a má k Občianskemu zákonníku (OZ) povahu osobitného zákona, t.z. že OZ sa použije subsidiárne. Zákon o vlastníctve bytov výslovne ustanovuje, že právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom sa zásadne upravujú ustanoveniami OZ, takže zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru musí mať písomnú formu a prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine.

Vlastnícke práva k stavbe a pozemku ustanovujú okrem občianskoprávných noriem aj normy verejného práva. Na rozdiel od pozemkov, všetky stavby sa nepovažujú za nehnuteľnosti, ale nehnuteľnosťami sú len tie stavby, ktoré sú so zemou spojené pevným základom. OZ pojem stavba nevymedzuje. Postupy upravuje zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

Vlastníctvo pozemkov sa vyznačuje rozsiahlejšími špecifikami. Všetky pozemky sú podľa § 119 od. 2 bezvýnimočne nehnuteľnosťami, bez ohľadu na ich povrch, rozlohu alebo účelové určenie s tým, že vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku (§ 120 ods. 2).

Každé subjektívne vlastnícke právo charakterizuje tzv. **triáda typických vlastníckych oprávnení** patriacich do jeho obsahu:

- **právo vec užívať a požívať jej plody a úžitky** – jej prostredníctvom sa realizuje úžitková hodnota veci. Toto oprávnenie má dve stránky, t.j. prisvojovať si podstaty a úžitkové vlastnosti veci. Prisvojovanie si podstaty v sebe zahŕňa aj možnosť meniť podstatu veci, prípadne ju aj spotrebovať. Druhý aspekt sa týka len plodonosných vecí, t.j. prirodzené plody (plody zo záhrady) alebo civilné plody (úroky z vkladu na vkladnej knižke). Úžitkovú hodnotu na základe uvedeného oprávnenia môže realizovať aj iný subjekt než vlastník pri prenechaní veci na užívanie inému vrátane práva na úžitky a plody veci, napr. nájom, vypožičanie, leasing a pod.
- **právo vecou disponovať** – dispozičné oprávnenie umožňuje vlastníkovi realizovať výmennú hodnotu veci. Výsledkom tejto realizácie je prevod vlastníckeho práva k veci na iného
- **právo vec držať** – právo držby je imanentnou súčasťou vlastníckeho práva a vlastníkovi poskytuje právnu možnosť, aby mal vec fakticky vo svojej moci
- **právo na ochranu proti akémukoľvek neoprávnenému zásahu do vlastníckeho práva** – patrí k čiastkovým oprávneniam vlastníka
- **plní sociálnu funkciu** – podľa ktorej sa vlastnícke právo chápe nielen ako právo, ale aj ako povinnosť

- **vlastnícke právo všetkých subjektov je rovnocenné a rovnoprávne** – prejavuje sa v rovnakom obsahu vlastníckeho práva a v rovnakej právnej ochrane

K obsahu vlastníckeho práva okrem oprávnení patria aj povinnosti, ktoré obmedzujú subjektívne vlastnícke právo.

Z právnej úpravy v Občianskom zákonníku vyplýva, že vlastnícke právo je možné nadobudnúť na základe viacerých právnych skutočností:

- a) na základe zmlúv (kúpna, darovacia, zámenná a iné),
- b) dedením,
- c) rozhodnutím štátneho orgánu (napr. súdu, stavebného úradu),
- d) na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

A. Na základe zmlúv

Pri nadobúdaní vlastníckeho práva zmluvou hovoríme spravidla o prevode vlastníckeho práva. Medzi veľmi časté spôsoby nadobudnutia vlastníckeho práva patrí kúpna zmluva. Na zmluvný prevod nehnuteľnosti sa vyžaduje vždy **písomná forma**, pričom súhlasné prejavy vôle účastníkov musia byť na tej istej listine. Platná zmluva o prevode nehnuteľnosti však ešte nemá za následok nadobudnutie, resp. prevod vlastníckeho práva. Musí k nej pristúpiť ďalšia právna skutočnosť -- **vkład do katastra nehnuteľností**, ktorý má konštitutívne účinky. Až vkladom do katastra nehnuteľností sa nadobúda vlastníctvo a zmluva sa stáva účinnou. Vklad do katastra nehnuteľností sa uskutočňuje na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o jeho povolení, ktoré je vydané v správnom konaní s odchýlkami uvedenými v katastrálnom zákone.

Pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom, hovoríme spravidla o prechode vlastníckeho práva. Vlastnícke právo na základe rozhodnutia štátneho orgánu sa nadobúda napr. rozhodnutím správneho orgánu o vyvlastnení alebo rozhodnutím súdu o prikázaní neoprávnenej stavby za náhradu do vlastníctva vlastníka pozemku. Vlastníctvo k veciam vydraženým príklepom licitátora nadobúda vydražiteľ dňom udelenia príklepu. Práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli spôsobmi uvedenými v tomto odseku sa tiež zapisujú do katastra nehnuteľností, a to **záznamom** na základe verejných listín.

B. Dedením - Vlastníctvo sa nadobúda dňom smrti poručiteľa

C. Rozhodnutím štátneho orgánu - Vlastníctvo sa nadobúda dňom určeným v tomto rozhodnutí (napr. rozhodnutím správneho orgánu o vyvlastnení veci), pričom ak nie je deň určený v rozhodnutí, vlastníctvo sa nadobúda dňom právoplatnosti rozhodnutia

D. Dražbou - Vlastníctvo k predmetu dražby sa nadobúda dňom určeným osobitným predpisom, podľa ktorého bola dražba vykonaná. Napr. podľa § 150 Exekučného poriadku dňom udelenia príklepu, ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, podľa § 27 zákona o dobrovoľných dražbách dňom udelenia príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, podľa § 142 Daňového poriadku dňom právoplatného

rozhodnutia správcu dane o udelení príklepu, ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie v určenej lehote.

E. Nadobúdanie vlastnou výstavbou alebo dodávateľským spôsobom –

do katastra nehnuteľností sa zapíše záznamom ako vlastník osoba uvedená v rozhodnutí o pridelení súpisného čísla alebo osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí, pričom uvedený záznam plní len evidenčnú funkciu. V danom prípade je preto potrebné pri posudzovaní momentu nadobudnutia nehnuteľnosti vychádzať z kolaudačného rozhodnutia.

Dražba

Dražba je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neučený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby.