

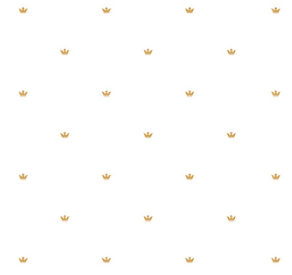


# PREVOD VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ

# 5



# 1. Základné pojmy v oblasti vlastníctva nehnuteľností



Na úvod je potrebné definovať pojmy **vlastnícke právo** a **nehnutelnosť**.

**Vlastnícke právo** ako najdôležitejšie a zároveň základné vecné právo oprávňuje vlastníka vec držať, užívať, požívať plody a jej úžitky a nakladať s ňou. Vlastnícke právo je vo svojej podstate neobmedzené panstvo nad vecou, teda vlastník veci má právo byť nerušený pri výkone svojho vlastníckeho práva a akékoľvek obmedzenia vlastníckeho práva musia byť výslovne ustanovené v zákone. Zároveň treba však podotknúť, že vlastník nemôže zneužiť svoje právo na škodu všeobecnému záujmu.

**Nehnutelnosťami** sú v zmysle Občianskeho zákonníka predovšetkým pozemky, teda ohraničené časti zemského povrchu, ktoré zahŕňajú priestor pod povrchom aj nad povrchom zeme a zároveň všetky veci, ktoré tvoria ich súčasť, ako napr. nerastné suroviny, porasty. Nehnutelnosťami sú aj stavby, pričom Občiansky zákonník považuje **pozemky a stavby** za dve rozdielne nehnuteľné veci, a teda vlastník pozemku nemusí byť súčasne aj vlastníkom stavby, ktorá na ňom stojí. Právnomu režimu nehnuteľností podliehajú aj **byty a nebytové priestory**.

## 2. Kúpna zmluva a jej náležitosti

**Kúpna zmluva** je považovaná za **najdôležitejší a najrozšírenejší zmluvný typ v trhovom hospodárstve**.

Podľa Občianskeho zákonníka **je to zmluva, ktorou sa predávajúci zaväzuje odovzdať kupujúcemu predmet kúpy a kupujúci sa zaväzuje tento predmet kúpy prijať a zaplatiť zaň dohodnutú kúpnu cenu**.

Zákon neustanovuje obligatórnu písomnú formu na vznik kúpnej zmluvy. V niektorých prípadoch sa však písomná forma vyžaduje, napr. v prípade zmluvy o prevode nehnuteľnosti.

Pre uzavretie platnej kúpnej zmluvy je dôležité, aby boli prejavy zmluvných strán určité a zrozumiteľné a aby sa zmluvné strany dohodli na obligatórnych náležitostiach zmluvy, ktorými sú predmet kúpy a kúpna cena. Predmetom kúpnej zmluvy môže byť všetko, čo môže byť predmetom občianskoprávných vzťahov, ak to platné právne predpisy nevylučujú. Predmetom kúpy môže byť teda akákoľvek hnutelná, nehnuteľná vec, práva a iné hodnoty, informácie, peniaze, spoluvlastnícke podiely, atď. Kúpna cena je odplata za predmet kúpy vyjadrená v peniazoch. Okrem hotovosti možno kúpnu cenu uhradiť aj bezhotovostne (kreditnou kartou, bankovým prevodom) alebo v cudzej mene. Za platenie peniazmi sa považuje aj platenie prostredníctvom šeku alebo zmenky.

Okrem predmetu kúpy a kúpnej ceny môže kúpna zmluva obsahovať aj tzv. vedľajšie náležitosti, medzi ktoré patrí napr. miesto plnenia, čas plnenia, podmienky odovzdania predmetu kúpy, atď.

## Náležitosti kúpnej zmluvy

- **Osobné údaje predávajúceho** – meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalý pobyt, štátna príslušnosť, ak ide o fyzickú osobu a ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje spoločnosti
- **Osobné údaje kupujúceho** – meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalý pobyt, štátna príslušnosť, ak ide o fyzickú osobu a ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje spoločnosti
- **Predmet kúpy** – musí byť v zmluve určený a opísaný čo najpresnejšie tak, aby z obsahu zmluvy bolo zrejmé, čo konkrétne je predmetom kúpy, aby tento nebolo možné zameniť s inou vecou
- **Vymedzenie kúpnej ceny a jej splatnosti** – Zo zmluvy musí byť zrejماً výška dohodnutej ceny za predmet kúpy, alebo aspoň spôsob jej určenia. Rovnako dôležité je presne vymedziť splatnosť kúpnej ceny, t.j. či sa kúpna cena vypláca v deň podpisu zmluvy, alebo v iný termín uvedený v zmluve
- **Právny úkon kúpy** – musí byť v zmluve jasne vymedzený tak, aby bolo zrejmé, že predávajúci predáva a kupujúci kupuje predmet kúpy. V prípade, že je kupujúcich viac je potrebné vymedziť aj veľkosť spoluvlastníckeho podielu každého z kupujúcich
- **Základný popis bytu s vymedzením** – číslo bytu, orientačné čísla vchodu a poschodia, čísla listu vlastníctva, na ktorom je byt zapísaný, označenie bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, najmä uvedením súpisného čísla domu a čísla parcely, na ktorom je dom postavený a katastrálneho územia, určenie veľkosti podlahovej plochy bytu bez plochy balkónu a loggie
- **Vymedzenie častí a príslušenstva bytu** – časťami bytu sú jeho jednotlivé miestnosti s uvedením najmä ich počtu a druhu. Príslušenstvom bytu treba rozumieť vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom trvale užívali ako napr. pivnica
- **Vymedzenie vnútorného vybavenia bytu** – vnútorným vybavením bytu treba rozumieť vybavenie určené na to, aby sa s bytom trvale užívalo. Vnútorným vybavením bytu je najmä jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie)
- **Určenie a popis spoločných častí bytového domu** – spoločnými časťami domu treba rozumieť časti bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, terasa, schodiská, vstupy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie
- **Určenie a popis spoločných zariadení bytového domu** – spoločnými zariadeniami domu treba rozumieť zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: bleskozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové a telefónne prípojky, výťahy, kočíkareň, sušiarne, práčovne, žehliarne, sklad náradia, inštalácia komora, spoločná televízna anténa
- **Úprava práv k pozemkom**, ktoré sú zastavané bytovým domom a k príslušnému pozemku. Pokiaľ sú pozemky zastavané bytovým domom v spoluvlastníctve vlastníkov bytov, tak

v zmluve je potrebné tieto pozemky vymedziť s uvedením najmä parcelného čísla pozemku evidovaného v súbore popisných informácií, označenie registra „C“ alebo registra „E“ k pozemku, druhu pozemku a jeho výmery, označenie katastrálneho územia

- **Vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu** vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome
- **Vyhlasenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru** v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy bytového domu
- **Označenie miesta a dátumu uzavretia kúpnej zmluvy** - Na konci kúpnej zmluvy je potrebné uviesť miesto uzavretia zmluvy, pričom miestom uzavretia treba rozumieť minimálne mesto, v ktorom došlo k podpisu zmluvy účastníkom zmluvy
- **Vlastnoručné podpisy predávajúceho a kupujúceho.** Pokiaľ je predmetom kúpy nehnuteľnosť musia byť podpisy predávajúceho a aj kupujúceho riadne overené notárom alebo príslušnou matrikou

### 3. Modelové prípady prevodu vlastníctva

K prevodu vlastníctva dochádza **najčastejšie zmluvným spôsobom**. Najdôležitejšou scudzovacou zmluvou je vyššie opísaná **kúpna zmluva**. Inštitucionálne podobnou kúpnej zmluve je **zámenná zmluva**. Rozdiel medzi nimi spočíva v tom, že pri kúpnej zmluve sa vec vymieňa za peniaze a pri zámennej zmluve sa vymieňa vec za vec.

Pri prevode vlastníctva sa často využíva aj **darovacia zmluva**. Darca prostredníctvom tejto zmluvy niečo bezodplatne prenecháva alebo sľubuje obdarovanému a ten dar alebo sľub prijíma. Podstata darovacej zmluvy spočíva v tom, že obdarovanému v dôsledku darovacej zmluvy nevzniká žiadna právna povinnosť poskytnúť za dar majetkovú protihodnotu.

Treba však podotknúť, že žiadna z uvedených scudzovacích zmlúv vlastnícke právo sama osebe neprevádza. K prevodu vlastníckeho práva sa vyžaduje odovzdanie hnuťelnej veci alebo zápis práva do katastra nehnuteľností, pokiaľ ide o nehnuteľnosť.

### 4. Ochrana pred podvodmi alebo škodami pri prevode vlastníctva nehnuteľností

Pri prevode vlastníckeho práva dochádza v niektorých častiach procesu k zvýšeniu rizika majetkovej ujmy, resp. škody, ktorá by mohla vzniknúť jednej alebo druhej zmluvnej strane. Miera rizika je rozdielna a určujeme ju podľa fázy, v ktorej sa obchodná transakcia nachádza. Kým na začiatku môže byť v nevýhode predávajúci (napríklad pri financovaní kúpy hypotékou dáva súhlas so záložným právom banky kupujúceho na svoju nehnuteľnosť), tak po zaplatení kúpnej ceny prechádza zase riziko

na stranu kupujúceho (po vyplatení kúpnej ceny čaká na zápis zmeny vlastníka na katastri). **Úlohou realitného makléra je riadiť a sprostredkovať obchod tak, aby bolo riziko pri prevode vlastníctva minimálne** a počas celého procesu chrániť obe strany, aby neprišli k ujme. Z tohto dôvodu sa tiež vysoko odporúča, aby bola realitná kancelária **poistená zo zodpovednosti za spôsobenie škody pri výkone svojej realitnej činnosti**. Z tohto poistenie by mohli byť vyplatené prípadné škody, ktoré by mohla realitná kancelária alebo jej makléri svojim klientom neúmyselne spôsobiť.

## Základné povinnosti realitného makléra pri predaji/prenájme

- kontrola vlastníctva a vlastníckych vzťahov (kontrola uvádzaného právneho stavu so skutočným)
- preverenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti (aktuálnosť, titul nadobudnutia)
- preverenie tiarch a iných dôležitých informácií k nehnuteľnosti
- overenie pravosti, správnosti a aktuálnosti údajov
- overenie potrebných podpisov v zmluve na notárskom úrade
- vykonanie overenia klientov realitného obchodu podľa nariadení AML (tzv. vykonanie starostlivosti vo vzťahu ku klientovi, vrátane záznamu)
- komunikácia so zainteresovanými stranami a pri zaťaženej nehnuteľnosti zabezpečenie výmazu/zriadenia záložného práva
- bezodkladne podať návrh na vklad na zmenu vlastníckych práv po splnení podmienok kúpnej zmluvy
- využiť bezpečný prevod kúpnej ceny cez notársku úschovu alebo vinkulovaný účet v banke
- protokolárne odovzdať/prevziať nehnuteľnosť (odpis stavov meračov tepla, elektriny, plynomerov, vodomerov – asistovať a pomáhať pri prepise dodávateľov energií a pod.)

Viac informácií k rozsahu štandardne poskytovaných realitných služieb sa nachádza v dokumente **Základné štandardy práce pre realitné kancelárie**, ktoré prijala NARKS v roku 2016.

Odbornú spôsobilosť na prípravu právnych dokumentov – zmlúv má v zmysle platnej slovenskej legislatívy **advokát**, prípadne **notár**. Fyzické osoby majú možnosť uzavrieť kúpnu zmluvu podľa občianskeho zákonníka bez obmedzení a nevyžaduje sa u nich odborná spôsobilosť. Realitné kancelárie pokiaľ sú služby spojené s prípravou právnej dokumentácie zahrnuté do ich spoplatených služieb, musia spolupracovať s advokátom alebo ho zamestnávať, aby bola dodržaná podmienka odbornej spôsobilosti pri vypracovaní zmlúv. **Realitná kancelária** by preto nemala komunikovať to, že poskytuje právne služby, ale že **zabezpečuje alebo sprostredkúva právne služby**.

Medzi právne prostriedky ochrany pred podvodmi patrí **autorizácia zmluvy advokátom**. Advokát zabezpečí odborné spísanie zmluvy o prevode vlastníctva, a tak si predovšetkým nadobúdateľ zaistí ochranu pred možnými podvodmi zo strany poskytovateľa. Autorizácia zmluvy advokátom poskytuje zmluvným stranám aj praktickú výhodu, nakoľko sa všetky úkony potrebné k prevodu vlastníckeho práva vybavujú priamo u advokáta bez potreby návštevy notára alebo príslušnej správy katastra.