

Čemu věnovat pozornost při koupi nemovitosti?

Dotaz: Chystám se koupit nemovitost. Vzhledem k její ceně chci být opatrná, a proto by mě zajímalo, na co si při takové koupi mám dávat pozor, a co vše budu potřebovat.

Ačkoli často koupě nemovitostí probíhá přes realitní kanceláře, je vhodné při koupi nemovitosti znát několik jednoduchých pouček, co vše je nutno zkontrolovat a zjistit ještě před tím, než podepíšete kupní smlouvu. Je nutné myslet na to, že zájmem realitní kanceláře je především nemovitost za příslušnou provizi prodat, nikoli starat se o všemožné právní, či jiné problémy, které by mohly při prodeji vzniknout.

Základní údaje zjistíte v katastru nemovitostí

Pokud tedy hodláte koupit byt, dům nebo pozemek, potřebujete především základní informace o dané nemovitosti. Jelikož se v těchto případech jedná o nemovitosti povinně zapisované do katastru nemovitostí, není nic jednoduššího, než zajít si na příslušný katastrální úřad pro výpis z listu vlastnictví. Část A výpisu obsahuje informace o vlastníkově nemovitosti (jímž by měl být člověk, který vám nemovitost prodává a se kterým uzavíráte kupní smlouvu), je zde vyznačena i skutečnost, zda je vlastníkem nemovitosti jediná osoba, či je více vlastníků (pak by měli na straně prodávající figurovat v kupní smlouvě všichni spoluvlastníci).

V části C listu vlastnictví pak najdete informace o tom, zda na nemovitosti vážnou zástavní práva či věcná břemena. Tyto skutečnosti vás, jako potenciálního kupce, samozřejmě zajímají nejvíce, protože zástavní právo i věcné břemeno vážnou na nemovitosti i po jejím převodu na nového vlastníka. Je třeba si rovněž dát pozor na to, zda není v katastru zapsána exekuce na kupovanou nemovitost.

Část C listu vlastnictví je důležitá

Jednoduše řečeno, část C listu vlastnictví by měla být v ideálním případě bez zápisu, pak můžete mít jistotu, že nemovitost po uhrazení kupní ceny zůstane vaším majetkem. Pokud přece jen nějaký zápis v části C je, je třeba tuto záležitost vyřešit ujednáním přímo v kupní smlouvě. V případě zapsané exekuce by nemovitost měla být prodávána pouze se souhlasem exekutora, v případě zástavního práva pak se souhlasem zástavního věřitele. V obou případech by měla existovat dohoda, že prodávající svůj dluh, který na nemovitosti vázne, uhradí z kupní ceny prodávané nemovitosti.

Pokud máme v ruce aktuální výpis z katastru nemovitostí a vše je v pořádku, můžeme již uzavírat kupní smlouvu. S jedinou výjimkou, a tou je koupě pozemku.

Stavět nemusí být snadné

Pokud kupujete pozemek, na němž hodláte vystavět svůj rodinný domek, je nutné si zjistit, zda je na daném pozemku vůbec možné stavět. Nejjednodušším způsobem je v takovém případě návštěva příslušného obecního úřadu, kde Vám sdělí, zda konkrétní pozemek je či není do budoucna určen k zástavbě. Toto určení by mělo být pro každou obec provedeno v jejím územním plánu.

V případě, že pozemek není označen jako pozemek stavební, je dobré se informovat, za jakých podmínek lze určení pozemku změnit a rodinný dům zde postavit. I tak bych doporučovala, při koupi pozemku pro stavbu domu dát přímo do kupní smlouvy ustanovení o možnosti odstoupení od smlouvy v případě, že z jakéhokoli důvodu nebude možno pozemek využít ke stavebním účelům. Nestane se vám pak, že si místo stavební parcely koupíte zahradu, jejíž hodnota bude několikrát nižší než hodnota stavebního pozemku.

Náležitosti kupní smlouvy

Kupní smlouva na nemovitost má několik pravidel, které by měly být při jejím uzavírání dodrženy. S ohledem na to, že budete kupní smlouvu předkládat katastru nemovitostí, musí jít samozřejmě o smlouvu uzavřenou v písemné formě. Jak již jsme uvedli, na straně prodávající by měli stát všichni spoluvlastníci nemovitosti (pokud zrovna nekupujete pouze konkrétní část nemovitosti). V případě, že jste jako kupující vdaná či ženatý, kupujete nemovitost ze zákona do společného jmění manželů, na smlouvě by měl být tedy i podpis vaší drahé polovičky.

Ve smlouvě by měla být řádně specifikována kupovaná nemovitost. Nejlépe přesně podle údajů zapsaných v katastru nemovitostí.

Kupní cena a její výše by měla být rovněž řádně popsána, stejně jako způsob jejího uhrazení. Osobně bych doporučovala hradit kupní cenu v několika splátkách, z nichž poslední by měla být uhrazena až po zápisu kupujícího jako vlastníka do katastru nemovitostí. Od podepsání kupní smlouvy do doby, než katastr provede vklad vašeho vlastnického práva, uběhne obvykle několik měsíců, kdy mohou nastat problémy s převodem na vaši osobu.

Z tohoto důvodu rovněž doporučuji mít v kupní smlouvě ustanovení o odpovědnosti prodávajícího za právní vady týkající se nemovitosti, a rovněž zákaz nakládání s nemovitostí v době od podpisu kupní smlouvy do jejího vkladu do katastru nemovitostí.

Při podpisu smlouvy je samozřejmě nutné si ji důkladně přečíst, abyste nepodepisovali něco, s čím nesouhlasíte. Ani to, že je smlouva vypracovaná realitní kanceláří, není zárukou, že je vypracovaná dobře a podle příslušných zákonných ustanovení.

V kupní smlouvě je rovněž vhodné zmínit, kdo a kdy bude hradit daň z převodu nemovitostí, kdo podá návrh na vklad do katastru nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí by měl podle zákona hradit prodávající, ovšem vy jako kupující jste ze zákona ručitelem. Proto pokud prodávající daň z nemovitosti řádně neuhradí, bude finanční úřad požadovat její uhrazení po vás.

Vklad do katastru nemovitostí

Návrh na vklad do katastru nemovitostí musí obsahovat specifikaci nemovitosti a popis změny, kterou chcete zapsat. Přílohou samozřejmě musí být několik originálů vyhotovení kupní smlouvy, jejich počet se odvíjí od počtu účastníků smlouvy, jedno vyhotovení navíc je pro potřeby katastru nemovitostí. K návrhu je nutné přiložit kolek v hodnotě 500,- Kč.

Jedna rada na závěr: ať již bude hodnota převáděné nemovitosti jakákoli, cena za revizi kupní smlouvy u právníka bude určitě jejím pouhým zlomkem a tedy malou cenou za váš klidný spánek.

JUDr. Andrea Kincová, Ph.D.
Advokátní kancelář