

Koupě a prodej nemovitosti dle nového občanského zákoníku

Přesto, že nový občanský zákoník platí více než rok, veřejnost stále není s jeho obsahem příliš obeznámena. Z tohoto důvodu Vám přinášíme tento seriál, ve kterém se zaměříme na nejvýznamnější novinky obsažené v novém občanském zákoníku oproti původní právní úpravě s důrazem na situace, ve kterých se občan ve svém životě běžně ocitá.

V tomto díle se zabýváme koupí a prodejem nemovitosti, neboť téměř každý z nás byt, dům, chatu, zahradu či jinou nemovitost alespoň jednou ve svém životě koupí či prodá. Vzhledem k tomu, že taková koupě či prodej není jednoduchou záležitostí, je vhodné vědět, na co si dát pozor nejen ve světle nového občanského zákoníku, ale i souvisejících právních předpisů.

Ještě předtím, než uzavřete kupní smlouvu a nemovitost si koupíte, je vhodné znát dobře nejen její faktický stav, ale i stav právní. Kupující by měl vědět, že nemovitost kupuje skutečně od vlastníka a dále že na nemovitosti nevážnou žádná zástavní práva či věcná břemena (např. zástavní právo banky zajišťující hypoteční úvěr nebo věcné břemeno doživotního užívání nemovitosti). Tyto informace lze nejjednodušeji zjistit z elektronické verze listu vlastnictví dostupné na webových stránkách katastru nemovitostí (www.cuzk.cz) či zpoplatněného listinného výpisu z katastru nemovitostí.

Při zjišťování právního stavu vezměte na vědomí, že nově je stavba (s jistými odchylkami) již součástí pozemku. Nový občanský zákoník se tak v tomto ohledu vrací k původní římskoprávní zásadě „*superficies solo cedit*“ (překlad a poznámka autora: povrch ustupuje půdě, v daném významu stavba je součástí pozemku). Do budoucna by tak mělo být zamezeno situacím, kdy vlastník stavby by nebyl vlastníkem pozemku, na němž se stavba nachází. Pokud by se však stalo, že v důsledku předchozí právní úpravy je vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku, bude tento stav i nadále platit s tím, že při prvním převodu takové stavby či pozemku vznikne dotčeným vlastníkům předkupní právo k prodávané nemovitosti (pozemku či stavbě).

V případě koupi bytu vyžadujte od prodávajícího předložit potvrzení vystavené osobou odpovědnou za správu domu, ve kterém bude uvedeno, jaké dluhy prodávajícího souvisejí se správou domu a pozemku, či že takové dluhy neexistují. Vyhnete se tak nepříjemným překvapením.

Další novinkou při prodeji bytu je povinnost prodávajícího předložit kupujícímu před uzavřením smlouvy tzv. energetický průkaz náročnosti budovy a následně průkaz při podpisu smlouvy kupujícímu předat. Při zanedbání této povinnosti prodávající riskuje pokutu ze strany příslušných správních orgánů.

Co se týče formálních požadavků na kupní smlouvu, zachovává nový občanský zákoník požadavek písemné formy smlouvy, jakož i úřední ověření podpisů obou smluvních stran na téže listině. Úřední ověření podpisů lze učinit u advokáta, na matrice nebo u notáře.

Výše daně z nabytí nemovitých věcí zůstává i nadále 4% z kupní ceny, příp. pokud je zjištěná hodnota nemovitosti vyšší než kupní cena, pak z této hodnoty. Dříve se hodnota nemovitosti zjišťovala výhradně znaleckým posudkem, nově postačí poskytnout finančnímu úřadu namísto znaleckého posudku příslušné údaje o nemovitosti (poloha nemovitosti, stavebně technické parametry, stáří nemovitosti atd.) a finanční úřad již vypočte daň za pomoci tzv. směrných hodnot. I nadále platí, že daň musí být uhrazena nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém katastr nemovitostí provedl vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího (např. vklad byl proveden 12. ledna 2015, daň musí být zaplacen nejpozději do 30. dubna 2015).

Nepříliš starou novinkou je i to, že se smluvní strany mohou dohodnout o tom, která ze stran daň z nabytí nemovitých věcí (dříve daň z převodu nemovitostí) uhradí. Pokud takovéto dohody není, hradí daň prodávající. Kupující je však v pozici ručitele a pro případ, že prodávající daň neuhradí, finanční úřad vyzve kupujícího, aby daň na místo prodávajícího doplatil. Za účelem předejití problémům s úhradou kupní ceny a související daně je vhodné zvolit složení kupní ceny do úschovy (např. do úschovy advokátní), ze které lze následně po splnění dohodnutých podmínek kupní cenu, daň či případné dluhy související se správou domu uhradit.

Mgr. Viktor Kolář, advokát
(www.kolarherudkova.cz)