

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Výhrada vlastnického práva k upevněnému zařízení

Dle aktuálního právního stavu je vlastník nemovitosti vlastníkem i všech jejích součástí (tj. staveb, upevněných zařízení etc.). Ustanovení § 508 občanského zákoníku poskytuje důležitou možnost: prostřednictvím tzv. výhrady zapsané v katastru nemovitostí udržet dvojí vlastnický režim nemovité věci a stroje nebo jiného zařízení, které k ní bylo upevněno. Ocení ji osoby instalující stroje nebo jiná zařízení na pozemky či do budov, které nevlastní, ale i banky, jež takové projekty úvěrují.

Podstata je jednoduchá: zápis výhrady vlastnického práva provede katastr nemovitostí jako poznámku na základě návrhu vlastníka zařízení. K němu je nezbytný rovněž souhlas vlastníka nemovitosti.

Nejasnosti o tom, kdy je věc tzv. „upevněna“ a kdy jde o méně trvalé spojení, odstraní teprve rozhodování vyšších soudů. V takových situacích je proto jednoznačným doporučením výše uvedené možnosti využít a výhradu vlastnického práva do katastru nemovitostí zapsat.

Tomáš Mls

Podpisem kupní smlouvy proces převodu nemovitosti teprve začíná. Přestože náročné jednání o podmínkách kupní smlouvy je již za Vámi, až zápisem kupujícího jako nového vlastníka do katastru nemovitostí je převod nemovitosti účinný.

Proces tzv. vkladu vlastnického práva začíná vyplněním návrhu na předepsaném formuláři (prostřednictvím webové aplikace). Podpisy na návrhu nemusí být úředně ověřeny. Pokud se však necháte v řízení zastupovat, podpis na plné moci ověřen být musí. Přílohou návrhu na vklad je vlastní kupní smlouva. Příkladá se v jednom vyhotovení a podpisy na ní musí být vždy ověřeny. Správní poplatek za podání návrhu na vklad činí 1.000 Kč.

Jakmile je návrh podán, učiní o tom katastrální úřad záznam do své evidence (včetně přesného času podání návrhu) a u dotčených nemovitostí vyznačí tzv. plombu. Po jejím vyznačení běží nejprve lhůta 20 dnů, během které vklad nelze povolit. Tato lhůta slouží především k tomu, aby měl dosavadní vlastník možnost bránit se eventuálnímu podvodnému převodu ještě před povolením vkladu a zápisem nového vlastníka do katastru. Po uplynutí 20denní lhůty se katastrální úřad začne návrhem věcně zabývat a (je-li vše v pořádku) vklad povolí. Následně Vám úřad zašle již jen vyrozumění o provedeném vkladu s popisem změn na listu vlastnictví.

V návrhu doporučujeme uvést Vaši e-mailovou adresu, na kterou Vás bude katastrální úřad po podání návrhu informovat o jednotlivých událostech v řízení.

Dominika Veselá



Další možnost posílení práv věřitele dle nového občanského zákoníku

Zákazy zcizení a zatížení nejsou ve smluvní praxi novinkou. Byly ve smlouvách sjednávány i za účinnosti předchozí soukromoprávní úpravy. Občanský zákoník však nově upravuje možnost věcně-právních účinků těchto zákazů, tj. účinků i vůči třetím osobám.

V praxi se jedná o jednoduchý závazek nezatížit a nezczít věc ve vlastnictví osoby, která věc jako zajištění poskytuje. Pro zřízení zákazu zcizení a zatížení s účinky vůči třetím osobám je nezbytně nutné, aby byl takový zákaz ve smlouvě výslovně sjednán jako věcné právo. V opačném případě bude působit pouze jako smluvní závazek mezi stranami. Zákazy musejí být zřízeny na určitou dobu, která je přiměřená, a v takovém zájmu, který je hoden právní ochrany.

Pro zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitosti s věcně-právními účinky je pak třeba zajistit jeho zápis do katastru nemovitostí. Pro účely zápisu zákazu do katastru nemovitostí je nezbytné, aby byly zejména řádně specifikovány dluhy, jichž se příslušné zajištění týká, a právní důvod jejich vzniku.

Lukáš Zahrádka

Na co si dát pozor při nákupu nemovitosti – díl 1

Koupí nemovitosti (pozemku, rodinného domu či bytu) projde ve svém životě prakticky každý z nás. Rozhodně se však nejedná o jednoduchou záležitost. Nabízíme Vám několik praktických doporučení, na co si dát při koupi nemovitosti pozor:

- Vždy si ověřte právní i faktický stav nemovitosti. Minimem by měla být kontrola zápisů v katastru nemovitostí (zejména existence zástavních práv, věcných břemen apod.). U staveb doporučujeme kontrolu veřejnoprávních povolení a souvisejících podkladů.
- Požádejte prodávajícího o předložení smlouvy (jiného právního titulu), na základě které nemovitost nabyt. Máte-li pochybnost, nebo jedná-li se o nemovitost pro Vás významné hodnoty, zvažte prověření právního stavu odborníkem.
- Kupní cenu platte složením do úschovy (notář, banka, advokát) a nechejte ji uvolnit prodávajícímu jen při realizaci zápisu v katastru nemovitostí ve Vaš prospěch. Ze složené částky nechejte navíc přímo zaplatit i daň z nabytí nemovitosti, za jejíž úhradu jako kupující ručíte.
- Ujistěte se, že k nemovitosti je zajištěn přístup (např. prostřednictvím veřejné účelové komunikace či věcného břemene).

Stanislav Servus



Dvořák Hager & Partners
Česká republika

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8
Česká republika

tel.: +420 255 706 500
fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

Dvořák Hager & Partners
Slovensko

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava
Slovensko

tel.: +421 2 32 78 64 – 11
fax: +421 2 32 78 64 – 41
e-mail: bratislava@dhplegal.com