

## **Co byste měli vědět o nemovitosti před uzavřením smlouvy**

Cílem výkladu na téma koupě nemovitosti je poukázat na několik významných skutečností, které hrají při koupi nemalou roli. Těmito významnými skutečnostmi jsou především vady nemovitosti. Ty se dají rozdělit do dvou základních skupin, a to na vady faktické a vady právní.

Nemovitost má faktické vady v případě, nemá-li požadované či očekávané vlastnosti nebo jakost, a tyto vady zpravidla zároveň brání každodennímu užívání nemovitosti k předpokládanému účelu nebo toto užívání minimálně ztěžují. Tyto vady se obvykle odstraňují zařízením opravy některé části domu apod.

Naproti tomu právní vady spočívají v existenci práv třetích osob k nemovitosti, kterou chcete koupit. Zpravidla jde o existenci zástavního práva, věcného břemene nebo nájemní smlouvy. Takováto práva vás mohou bezesporu významně omezovat a za určitých okolností mohou dokonce způsobit i neplatnost celého převodu.

Předmětnou tematiku lze rozdělit do dvou základních okruhů, a to koupě pozemku na jedné straně a koupě domu nebo bytu v domě na takovém pozemku na straně druhé.

### **Nabývání pozemku**

Pro naše účely je vhodné se soustředit na nabývání pozemku za účelem jeho následné zástavby. V souvislosti s možnými faktickými vadami a vhodností pozemku pro zvolený účel, tj. zástavbu, je třeba prověřit několik předpokladů. Předně by Vás mělo zajímat, zda je pozemek formálně určen k zástavbě, v jakém rozsahu a případně za jakých podmínek. Současně je třeba zjistit, jaká zástavba je v budoucnu plánována v okolí pozemku, zda bude možno k pozemku dovést inženýrské sítě a vybudovat na něm potřebné přípojky a prověřit, že se pozemek nachází v ekologicky nezávadné lokalitě. Vše výše uvedené by vám mělo nejen zajistit klidnější průběh budoucí stavby, ale současně i garantovat vyhovující podmínky pro pozdější spokojené bydlení. Dále je vhodné opatřit si také předběžné vyjádření správních úřadů, které se budou vyjadřovat k žádosti o vydání územního rozhodnutí popřípadě k územnímu souhlasu či stavebního povolení popřípadě k ohlášení stavby, jakož i k zamýšlené výstavbě. I toto by vám mělo významným způsobem zjednodušit následnou situaci.

Vedle naznačených faktických vad je třeba věnovat pozornost i vadám právním, kde je téměř nutné seznámit se zejména se zápisem v katastru nemovitostí, i když ani z tohoto registru nemusí být všechny právní vady patrné. Z katastru nemovitostí můžete s jistotou zjistit smluvně zřízená zástavní práva, smluvně zřízená věcná břemena, omezení vlastnických práv vyplývajících ze spoluvlastnictví věci či skutečnosti, že v současnosti evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou, tzv. plomba. V katastru nemovitostí by také měla být zpravidla z úřední povinnosti zaznamenána zástavní práva vzniklá ze zákona, věcná břemena zřízená na základě zákona či ta, která vznikla vydržením a současně také jakákoli věcná práva, která vznikla na základě rozhodnutí soudu či jiného orgánu. Vše výše uvedené by vám tak mělo ušetřit celou řadu potíží. Na druhou stranu je však nutné dodat, že v katastru nemovitostí nejsou evidovány nájemní smlouvy ani smlouvy o zřízení jiných užívacích práv, která nejsou věcnými právy, a zjištění jejich existence může být tedy problematické. Stejně tak je obtížně zjištělná problematika nedořešených restitučních vztahů, a v určité fázi řízení rovněž fakt, že může být postižena výkonem soudního či správního rozhodnutí nebo exekuce.

### **Nabývání domu či bytu**

Druhou rozebíranou situací je pak nabývání domu či bytu v bytovém domě, v jehož souvislosti je z velké části možné odkázat na již uvedené výše. V případě práv k pozemku pod budovou, jehož se jako nabyvatelé bytu či domu stanete přinejmenším podílovými vlastníky.

Co se týče faktických vad, je dozajista vhodné rozlišovat mezi novostavbou a nemovitostí postavenou před delší dobou.

V případě novostavby půjde nejčastěji o vady způsobené standardními procesy souvisejícími s výstavbou. Tyto vady by nemělo být příliš problematické odstranit za pomoci záruky, kterou by měl dodavatel nemovitosti poskytnout. Doporučujeme tedy trvat na sjednání záruky včetně stanovení záruční doby v kupní smlouvě či ve smlouvě o dílo.

Jinak je tomu u domů či bytů starších. V takových případech je nutné důkladně prověřit celkový stav nemovitosti s ohledem na její pravděpodobné opotřebení a případně také zohlednit náklady na očekávané úpravy v kupní ceně, kterou budete ochotni akceptovat.

O obou naznačených případech je nejvhodnější provést prověření faktického stavu nemovitosti spolu s odborníkem v tomto oboru, což znamená osobou pracující jako technický dozor, stavbyvedoucí, stavební inženýr apod.

Pokud jde o právní vady nemovitosti, i zde je třeba odkázat na výše uvedený výklad o pozemku. Typově stejná věcná či závazková práva třetích osob mohou existovat i ve vztahu k domu či bytu. Při koupi bytu je spolu s ním převáděn nejen spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou, ale zároveň i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, v níž se byt nachází. I na tomto místě je třeba doporučit, abyste se nezaměřili při prověřování faktického či právního stavu nemovitosti pouze na bytovou jednotku jako takovou. Vhodné je seznámit se současně se stanovami společenství vlastníků jednotek v domě, kterými budete po nabytí bytové jednotky rovněž vázáni a z nichž pro vás může vyplývat celá řada povinností, mezi něž lze řadit např. povinnost přispívat do fondu oprav domu apod.

Jako speciální kategorii při nabývání bytu je třeba označit tzv. byty družstevní, u nichž se fakticky nejedná o převod vlastnického práva k nemovitosti, ale o převod členských práv a povinností. Nejvýznamnějším právem je právo užívání některé z bytových jednotek ve vlastnictví bytového družstva, kterého se stanete členem. Podíly v družstvu jsou nejčastěji nabývány s tím, že po určité době dojde k převodu vlastnického práva k užívanému družstevnímu bytu z bytového družstva, který je nájemcem daného bytu. Proto je také žádoucí při převodu členských práv a povinností prověřit nejen majetkovou situaci a obsah stanov bytového družstva, které je právníkou osobou jako obchodní společnost, ale zároveň faktický a právní stav bytu ve vlastnictví dotčeného družstva.

Ačkoliv výše uvedené přezkoumávání faktických a právních vad vybrané nemovitosti poněkud zpomaluje celkový proces koupě nemovitosti, bezpochyby má své opodstatnění. Díky Vámi zjištěným údajům a stavu se pak nejen vyhnete nepříjemným překvapením, která by Vás po koupi čekala a s velkou pravděpodobností i s tím spojeným výdajů, ale současně Vám zjištění pomohou případně vyjednat si nápravu či odpovídající slevu z celkové ceny nemovitosti. I zde však nelze opomenout doporučení sjednat si právní zastoupení v podobě zkušeného advokáta, který se této problematice věnuje. Tímto krokem byste měli mít, když už ne všechny, tak alespoň většinu výše naznačených problémů vyřešenu.