**Informace a odpovědi na dotazy ze Sociálně právní poradny SONS v Praze 10/2020**

Dnešní poradenský článek pochází z klávesnice kolegyně JUDr. Václavy Baudišové a jeho název zní: REALITNÍ OKÉNKO. V rámci „okénka“ se dozvíte o

* [zrušení daně z nabytí nemovitosti](#Zruseni_dane_z_nabyti_nemovitosti),
* [zákonu o realitním zprostředkování](#Novy_zakon_o_realitnim_zprostredkovani),
* [struktuře a obsahu výpisu z katastru nemovitostí](#Jak_cist_vypis_z_katastru_nemovitosti).

**Zrušení daně z nabytí nemovitosti**

Vedle zrušení superhrubé mzdy, které ještě bude předmětem parlamentní diskuse, je zrušení daně z nabytí nemovitosti dalším opatřením, o kterém se stále mluvilo, ale fakticky se nic nedělo, až do událostí souvisejících s koronavirem. Tato daň (dříve „daň z převodu nemovitosti“) u nás měla dlouholetou tradici a aktuálně činila 4 % z kupní ceny nemovitosti. Až v poslední fázi své existence byla přesunuta z prodávajícího na kupujícího. Asi není třeba zdůrazňovat, že se tím kupujícím aspoň trochu finančně uleví a potěšující je i to, že odpadne papírování s daňovým přiznáním spojené. Daň nemusí platit ani ti kupující, kterým katastrální úřad povolil návrh na vklad vlastnického práva již v prosinci 2019 a později.

Jen pro pořádek – daň z nemovitosti, tedy daň z vlastnictví nemovitosti, zrušena nebyla.

**Nový zákon o realitním zprostředkování**

Další vítanou změnou v oblasti prodeje nemovitostí je přijetí zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování, upravujícího činnost realitních makléřů, slovy zákona „realitních zprostředkovatelů“. I když nadměrné státní regulaci všeho možného fandit nelze, zde je jednoznačně přínosem, protože zavádí:

* Povinnou změnu živnosti makléře z volné na vázanou,
* povinné kvalifikační předpoklady makléře, který musí být absolventem práv, ekonomie, stavebnictví, nebo jiné vysoké nebo střední školy a mít 3 roky praxe v oboru, nebo složit profesní zkoušku,
* povinné pojištění odpovědnosti makléře za škodu.

Dále zákon stanoví, že:

* všechna ujednání s klientem, který je v postavení spotřebitele, musí být písemná (včetně převodů podílů v bytovém družstvu)
* makléř má informační povinnost o výši provize či o způsobu určení provize, o konkrétních závadách či omezeních na nemovitosti, které plynou z veřejných databází a o těch, o nichž věděl nebo měl vědět vzhledem ke své odbornosti
* záloha na provizi nesmí být vyšší než 2/3 sjednané provize
* zprostředkovatelská smlouva s makléřem nemůže klienta zavázat k uzavření samotné kupní nebo nájemní smlouvy
* je-li tato smlouva uzavřena na dobu neurčitou, může být výpovědní doba maximálně 1 měsíc
* exkluzivitu, tedy výhradní zprostředkování jediným makléřem, lze sjednat jen na dobu určitou, nejdéle však na šest měsíců; lze ji opakovaně prodlužovat, nejdříve však 30 dnů před uplynutím sjednané doby
* byla-li smlouva, k jejímuž uzavření se vztahoval vznik práva makléře na provizi, uzavřena z důvodu jeho nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti až po zániku závazku ze zprostředkovatelské smlouvy, nemá makléř právo požadovat po klientovi provizi.

K poslednímu bodu je však třeba uvést, že podle § 2454 občanského zákoníku „právu zprostředkovatele na provizi není na újmu, byla-li smlouva, k níž se vztahovala činnost zprostředkovatele, uzavřena nebo splněna až po zániku závazku ze zprostředkovatelské smlouvy.“ Toto ustanovení naplňuje zásadu, podle níž smlouvy mají být plněny, a má zamezit vcelku běžné situaci, kdy makléř svoji činnost vykonává řádně. Inzeruje, komunikuje se zájemci, které seznámí s prodávajícím, jezdí s nimi na prohlídky, poskytuje právní a jiné služby atd. Účastníci smlouvy ovšem s cílem ušetřit na provizi vyčkají uplynutí doby, na kterou je sjednána zprostředkovatelská smlouva a kupní smlouvu potom spolu uzavřou na vlastní pěst. Předpokladem práva na provizi je tedy činnost zprostředkovatele vedoucí k uzavření smlouvy.

**Jak číst výpis z katastru nemovitostí**

Výpis z katastru nemovitostí (KN) je přístupný přes internet na stránkách katastrálního úřadu www.cuzk.cz v papírové oficiální „úřední“ podobě ho získáte také na katastrálním úřadu nebo na kontaktních místech Czech POINT. Internetový výpis má pouze informativní charakter a neobsahuje některé detailní informace, zatímco u úředního výpisu platí předpoklad správnosti zapsaných údajů a najdete zde nejen základní informace k nemovitosti, ale i odkaz na listinu, na základě které vlastník nemovitost nabyl, tzv. nabývací titul.

U bytů jsou vedeny dva listy vlastnictví: jeden na budovu a druhý na konkrétní byt. U rodinných domů mají být v listu vlastnictví zapsány všechny nemovitosti v souladu se skutečným stavem – jednak zastavěná plocha, na které stojí dům, jednak další vlastníkovy pozemky, například ostatní plocha, zahrada, sad atd. Je-li zapsaný stav v rozporu se skutečným stavem, je třeba před prodejem rozpory odstranit – například stavby zaměřit a zapsat nebo zbourat a vymazat.

Výpis z KN je datovaný k určitému dni a času. Zápisy o nemovitosti se totiž samozřejmě mohou v čase měnit. Hned v záhlaví výpisu je dále uvedeno umístění nemovitosti: okres, obec, katastrální území a číslo listu vlastnictví. Samotný výpis se pak skládá z několika částí od A do F, obsahujících tyto údaje:

**A) Vlastník nemovitosti**

Zde jsou uvedeni všichni vlastníci dané nemovitosti. Pokud je před jmény uvedeno „SJM“, znamená to, že se jedná o nemovitost ve společném jmění manželů. U více spoluvlastníků je zde zlomkem uveden spoluvlastnický podíl na nemovitosti.

**B) Nemovitost**

Zde je popsána nemovitost - stavba s číslem popisným nebo evidenčním zpravidla u rekreačních objektů, parcelní čísla pozemků, jejich výměra, druh pozemku, včetně případných podílů na společných částech nemovitostí.

**B1) Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti**

Zde jsou uvedeny informace o tom, co se vztahuje k této nemovitosti v její prospěch, například právo vjezdu či přístupu.

**C) Věcná práva zatěžující nemovitost**

Zde jsou veškeré zástavy, věcná práva dožití, služebnosti a věcná břemena - například povinnost strpět cizí právo vjezdu či přístupu.

**D) Poznámky a další obdobné údaje**

Zde naleznete informace o tom, zda probíhá nějaký zápis na katastrálním úřadu, který se dané nemovitosti týká. Pokud ano, je zde uvedeno písmeno „P“. V nahlížení do katastru uvidíte číslo jednací a účastníky řízení.

**E) Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Zde jsou uvedené listiny, které byly předloženy katastrálnímu úřadu pro zápis a díky kterým prodávající nemovitost nabyl. Jak je uvedeno shora, v internetové verzi výpisu nejsou, v úřední verzi ano. Jestliže má na tom někdo prokazatelný právní zájem, jsou tyto dokumenty k dispozici k nahlédnutí či pořízení kopie v tzv. Sbírce listin katastrálního úřadu.

**F) Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Tato část se týká pouze zemědělských pozemků a jejich zařazení do bonitních půdně ekologických jednotek.

Šťastnou ruku při koupi či prodeji té vaší nemovitosti přeje

***Václava Baudišová s pomocí časopisu*** [***Realcity.cz***](http://www.realcity.cz/)