

PRAKTICKÝ SPRIEVODCA KÚPOU NEHNUTEĽNOSTÍ

W
VLKOVÁ
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

www.akvlkova.sk

08.04.2026

Úvod

Kúpa nehnuteľnosti patrí medzi jedno z najväčších finančných rozhodnutí v živote. Napriek tomu veľa kupujúcich vstupuje do procesu bez dostatočných informácií a spolieha sa najmä na realitnú kanceláriu alebo vzory zmlúv dostupné na internete. Práve v tejto fáze však vznikajú najväčšie právne riziká, ktoré môžu viesť k strate peňazí, sporom alebo dokonca k strate samotnej nehnuteľnosti.

Ako advokátka sa dlhodobo venujem prevodom nehnuteľností a zastupujem klientov pri kúpe bytov, domov aj pozemkov. Súčasťou mojich služieb je aj komplexné právne preverenie nehnuteľnosti (due diligence), v rámci ktorého identifikujem právne riziká ešte pred tým, ako sa zaviazete k podpisu zmlúv alebo úhrade kúpnej ceny.

Moja skúsenosť je jednoznačná: rozhodujúce nie je len to, či zmluva existuje, ale najmä ako je nastavená a či jej predchádza dôsledné právne preverenie nehnuteľnosti. Bez kvalitného due diligence totiž ani formálne správna zmluva nemusí odhaliť všetky podstatné riziká.

Hoci sú kupujúcemu zmluvy často prezentované ako „právne vyvážené“ a realitná kancelária vystupuje ako prirodzená autorita v procese, je potrebné si uvedomiť, že jej postavenie nie je neutrálne. V praxi totiž platí jednoduché pravidlo – kto službu platí, toho záujmy sú spravidla uprednostnené. Z tohto dôvodu bývajú zmluvy nastavené primárne v

prospech predávajúceho a realitnej kancelárie, zatiaľ čo kupujúci sa môže ocitnúť v menej výhodnom, prípadne rizikovom postavení.

Cieľom tohto sprievodcu je poskytnúť Vám praktický a zároveň právne presný prehľad celého procesu kúpy nehnuteľnosti – od prvotného overenia nehnuteľnosti a osoby predávajúceho, cez rezervačnú zmluvu a kúpnu zmluvu, až po úhradu kúpnej ceny a konanie pred okresným úradom, katastrálny odborom. Upozorňujem aj na skryté právne riziká, ktoré si bežný kupujúci často neuvedomuje, no môžu mať zásadný dopad na vlastnícke právo.

Ak chcete mať istotu, že kupujete nehnuteľnosť bezpečne a bez zbytočných rizík, je vhodné nechať si celý proces skontrolovať advokátom ešte pred podpisom akýchkoľvek dokumentov. V rámci právnych služieb poskytujeme komplexné právne poradenstvo pri kúpe nehnuteľnosti – od právneho preverenia nehnuteľnosti (due diligence), cez prípravu a revíziu zmlúv, až po bezpečné nastavenie úhrady kúpnej ceny a zastupovanie v katastrálnom konaní. Samozrejmosťou je aj autorizácia zmlúv advokátom a elektronické podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.

Správne nastavený právny proces nie je zbytočný náklad – je to investícia do Vašej istoty.

Autorka:

JUDr. Zuzana Vlková, PhD., advokátka

zakladateľka Advokátskej kancelárie VLKOVÁ



VLKOVÁ, advokátska kancelária
Tallerova 1
831 06 Bratislava

IČO: 54877628
DIČ: 1125571106
Reg. číslo SAK: 8544

T: +421 949 203 288
E: info@akvlkova.sk
W: www.akvlkova.sk

1. Overenie nehnuteľnosti pred kúpou

Kúpa nehnuteľnosti patrí medzi najvýznamnejšie životné rozhodnutia – nielen finančne, ale aj právne. Práve dôkladné overenie nehnuteľnosti (rodinného domu, bytu, chalupy či pozemku) ešte pred podpisom akejkoľvek zmluvy Vám môže ušetriť množstvo problémov, stresu aj nečakaných nákladov. V tejto časti sa pozrieme na základné otázky, ktoré by ste si mali položiť skôr, než urobíte ďalší krok.

- **Je predávajúci skutočným vlastníkom nehnuteľnosti?**

Kataster nehnuteľností verejným registrom, v ktorom nájdeme informácie najmä o vlastníkoch, nehnuteľnostiach a ťarchách. Vlastníctvo si preto viete overiť priamo z listu vlastníctva. Pri právnych previerkach sa však nehodnotí len aktuálny stav, ale aj nadobúdacie tituly a ich platnosť spravidla za posledných 10 rokov, čo zodpovedá dĺžke vydržacej doby. Spätné overenie platnosti titulov v tomto období výrazne znižuje riziko vád v nadobúdanom titule.

- **Je nehnuteľnosť zatažená záložným právom alebo vecným bremenom?**

Obe skutočnosti si viete overiť z listu vlastníctva, konkrétne z časti „Ťarchy“. Záložné právo najčastejšie súvisí s hypotekárnym úverom predávajúceho a môže ovplyvniť spôsob úhrady kúpnej ceny. Vecné bremená zasa môžu významne obmedziť Vaše vlastnícke právo (napr. právo prechodu či doživotného bývania), a preto je dôležité posúdiť ich rozsah aj praktický dopad na užívanie nehnuteľnosti.

- **Je na liste vlastníctva zapísané exekučné záložné právo, výkon záložného práva, obmedzujúce alebo informatívne poznámky?**

Tieto údaje nájdete v jednotlivých častiach listu vlastníctva a môžu signalizovať zvýšené právne riziko. Exekučné záložné právo alebo výkon záložného práva poukazujú na prebiehajúce vymáhanie dlhov, zatiaľ čo poznámky môžu upozorňovať napríklad na súdne spory (napr. spornosť práv), obmedzenia nakladania s nehnuteľnosťou (napr. v prípade neodkladného alebo zabezpečovacieho opatrenia) alebo iné

právne skutočnosti. Ich význam je potrebné vždy individuálne posúdiť, keďže môžu zásadne ovplyvniť bezpečnosť nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

- **Je nehnuteľnosť predmetom súdneho sporu?**

Okrem toho, že na liste vlastníctva môže byť zapísaná poznámka o prebiehajúcom súdnom spore, je potrebné rátať aj s tým, že tieto informácie nemusia byť vždy viditeľné priamo v katastri. Aj preto sa pri drahších nehnuteľnostiach alebo pozemkoch určených na výstavbu štandardne odporúča realizovať čiastkové právne due diligence, vrátane overení na príslušných súdoch a ďalších inštitúciách.

- **Zodpovedá skutočný stav nehnuteľnosti údajom v katastri?**

Pri kúpe nehnuteľnosti je dôležité preveriť, či skutočný stav v teréne zodpovedá údajom evidovaným v katastri. Kataster zachytáva právny stav, no nie vždy presne odráža reálne hranice alebo umiestnenie stavby.

Najspoľahlivejším spôsobom overenia je geodetické zameranie. Geodet porovná hranice pozemku a umiestnenie stavby so stavom uvedeným v katastrálnej mape a v geometrickom pláne. Takto sa dá zistiť napríklad:

- presah stavby na susedný pozemok,
- rozdiel vo výmere pozemku,
- nesúlad priebehu hraníc,
- neoprávnene zastavané časti pozemku,
- iné odchýlky, ktoré môžu mať právne alebo praktické dôsledky.

Takéto zistenia môžu ovplyvniť možnosti užívania nehnuteľnosti, jej financovanie aj bezpečnosť samotného prevodu.

Odporúčame skutočný stav vždy preveriť, najmä pri starších stavbách alebo nehnuteľnostiach s nejasnými hranicami. Zvýšenú pozornosť si však vyžadujú aj rizikovejšie typy prevodov, najmä kúpa stavebných pozemkov, kde často absentuje jednoznačné vyznačenie hraníc v teréne, existujú historické odchýlky v mapách alebo nevysporiadané susedské vzťahy, ktoré môžu zásadne ovplyvniť budúcu výstavbu.

- **Aké skutočnosti je pred kúpou ešte vhodné overiť?**

V rámci právneho due diligence (DD) pri kúpe nehnuteľnosti – najmä pozemkov a investičných nehnuteľností – sa v praxi preveruje omnoho širší okruh skutočností než len list vlastníctva.

Vlastnícke a právne vzťahy

- vlastníctvo a nadobúdacie tituly za posledných 10 rokov
- ťarchy (záložné práva, vecné bremená, exekúcie)
- poznámky na LV (spory, neodkladné opatrenia, konkurz)
- spoluvlastnícke vzťahy a BSM
- predkupné práva (zákonné alebo zmluvné)
- prebiehajúce súdne a exekučné konania

Územné a stavebné aspekty

- územnoplánovacia informácia (ÚPI)
- funkčné využitie pozemku (zastavané územie / extravilán)
- regulatívy výstavby (index zastavanosti, výškové limity)
- ochranné pásma (cesty, železnice, siete)
- stavebná uzávera alebo obmedzenia výstavby
- prebiehajúce územné alebo stavebné konania

Riziká viazané na pozemok a lokalitu

- znehodnotenie alebo nevyužitelnosť pozemku (napr. zosuvy, záplavové územia)
- kontaminácia pôdy
- archeologické náleziská a pamiatkové zóny
- výskyt nevybuchnutej munície (najmä pri starších vojenských územiach)
- ochranné pásma prírody, CHKO, Natura 2000
- ekologické záťaž

Verejnoprávne obmedzenia

- prebiehajúce alebo plánované vyvlastňovacie konania
- plánované verejnoprospešné stavby (cesty, obchvaty, siete)

- regulácie vyplývajúce z územného plánu obce/VÚC
- rozhodnutia orgánov štátnej správy obmedzujúce nakladanie s pozemkom

Finančné a daňové riziká

- daňové nedoplatky viazané na nehnuteľnosť (ak relevantné)
- nedoplatky voči obci (miestne dane a poplatky)
- nedoplatky správcovi (pri bytoch – fond opráv, služby)
- pohľadávky, ktoré môžu prechádzať na nadobúdateľa (podľa povahy zabezpečenia)

Technický a faktický stav (právne relevantný)

- súlad stavby s kolaudáciou a stavebným povolením
- čierne stavby alebo nepovolené úpravy
- nesúlad skutočných hraníc (geodetické zameranie)
- prístup k nehnuteľnosti (právne zabezpečený vs. faktický)
- vecné bremená v teréne (reálne užívanie inými osobami)

Špecifické environmentálne a „hidden risk“ faktory

- staré environmentálne záťaž (industriálne územia)
- záplavové mapy a povodňové riziko
- radónové riziko (pri stavbe)
- a iné...

Due diligence v realitách nie je len „kontrola listu vlastníctva“, ale komplexné právno-technické preverenie, ktoré odhaľuje riziká často úplne mimo katastra – od územnoplánovacích obmedzení až po environmentálne a verejnoprávne zásahy do vlastníckeho práva. Nie je však vždy nevyhnutné vykonať všetky uvedené preverenia v každom prípade – rozsah due diligence sa vždy prispôsobuje povahe konkrétnej nehnuteľnosti. V praxi sa preto často volí selektívny prístup, pri ktorom sa realizujú najmä tie preverenia, ktoré sa v danom prípade javia ako najviac rizikové.

☞ „Viete, čo všetko sa dá zistiť z listu vlastníctva – a čo naopak nie?“

List vlastníctva je výborný zdroj informácií, ale neukazuje celý obraz nehnuteľnosti. Preto sa pri kúpe nehnuteľnosti vždy odporúča skombinovať ho s ďalšími preverzeniami – obhliadkou, geodetickým zameraním, kontrolou dokumentácie a právnou analýzou.

2. Riziká spojené s osobou predávajúceho

Pri posudzovaní bezpečnosti prevodu je dôležité preveriť nielen nehnuteľnosť, ale aj samotného predávajúceho. Jeho právne, finančné alebo osobné pomery môžu zásadne ovplyvniť bezproblémovosť prevodu.

Zbystrčiť je potrebné najmä v situáciách, keď predávajúci deklaruje potrebu rýchleho predaja z dôvodu finančných problémov alebo keď je cena nehnuteľnosti výrazne pod trhovou úrovňou. Takéto okolnosti môžu byť indikátorom zvýšeného rizika a vyvolať pochybnosti o ekonomickom a právnom účele prevodu, vrátane jeho prípadného budúceho spochybnenia v súdnom konaní (napr. v konaní o odporovateľnosti právnych úkonov).

Rodinný a majetkový režim predávajúceho môže zásadne ovplyvniť platnosť prevodu. To, že je na liste vlastníctva zapísaná len jedna osoba, ešte automaticky neznamená, že nehnuteľnosť nepatrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Ak sú na liste vlastníctva zapísaní obaja manželia, pri jej prevode musia byť obaja účastníkmi kúpnej zmluvy na strane predávajúcich. Ak je však zapísaný len jeden z manželov, no nehnuteľnosť patrí do BSM, na platný prevod sa vyžaduje súhlas druhého manžela. Ak tento súhlas chýba, právny úkon môže byť do troch rokov napadnutý ako relatívne neplatný, čo predstavuje významné riziko pre kupujúceho.

Menšie riziko môže vzniknúť aj vtedy, keď predávajúci nekoná osobne, ale prostredníctvom splnomocnenca. Plná moc musí byť špecifický naformulovaná pre tento právny úkon (prevod vlastníckeho práva k špecifikovanej nehnuteľnosti) a podpis predávajúceho musí byť overený notárom.

Podobne treba zohľadniť aj spôsobilosť predávajúceho – ak má obmedzenú spôsobilosť na právne úkony alebo je v stave,

ktorý vyvoláva pochybnosti o jeho schopnosti konať, prevod môže byť napadnutý pre niektorý zo všeobecných dôvodov neplatnosti podľa Občianskeho zákonníka.

Ďalšou skupinou rizík sú nároky tretích osôb. Spoluvlastníci, dedičia, veritelia alebo osoby s predkupným právom môžu tvrdiť, že ich práva neboli rešpektované. Ak predávajúci predáva majetok krátko pred smrťou alebo v situácii rodinných sporov, riziko budúcich nárokov sa zvyšuje.

Rovnako problematické môžu byť aj osoby, ktoré nehnuteľnosť fakticky užívajú, napríklad nájomníci alebo osoba, ktorá má k nehnuteľnosti zriadené vecné bremeno.

Napokon, pozornosť si zaslúži aj celkové správanie a motivácia predávajúceho. Neprimerane rýchly predaj, nátlak na rýchly podpis dokumentov, neochota poskytnúť dokumenty, nejasné informácie alebo výrazne nízka cena môžu naznačovať skryté problémy, ktoré sa nemusia prejaviť na liste vlastníctva, ale môžu mať zásadný vplyv na bezpečnosť prevodu.

3. Rezervačná zmluva – podpísať alebo nie?

- **Čo je vhodné upraviť v rezervačnej zmluve z pohľadu kupujúceho?**

Rezervačná zmluva je pre kupujúceho prvým záväzným krokom pri kúpe nehnuteľnosti, preto by mala presne určovať predmet rezervácie, zmluvné strany a podmienky, za akých sa obchod uskutoční. Kľúčové je najmä jasné vymedzenie nehnuteľnosti, úprava kúpnej ceny a spôsob jej hradenia, vyhlásenia a záväzky predávajúceho týkajúce sa nehnuteľnosti a jeho osoby, úprava vrátenia rezervačného poplatku, úprava zmluvných pokút a možnosti odstúpenia od rezervačnej zmluvy. Rovnako by mala obsahovať povinnosti sprostredkovateľa, lehotu rezervácie a hraničný dátum, miesto a čas podpisu kúpnej zmluvy. V praktickej rovine je vhodné vyžiadať si a odsúhlasit si návrh kúpnej zmluvy ešte predpisom rezervačnej zmluvy. Zmluva môže zároveň umožniť právnú a technickú previerku nehnuteľnosti a viazať ďalší postup na jej

výsledok, nie na automatickú povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu.

☞ V prípade, ak Vám je návrh rezervačnej zmluvy zaslaný vo formáte pdf, a teda v needitovateľnej forme, ide o veľmi nepriaznivý signál z pohľadu vyjednávacej pozície kupujúceho, keďže prakticky znemožňuje akékoľvek pripomienkovanie alebo úpravu jej obsahu pred podpisom. Odporúčame požiadať o zaslanie návrhu zmluvy vo formáte Word, ktorý umožňuje jej pripomienkovanie a prípadné úpravy pred podpisom.

☞ V praxi prevláda mylný dojem, že čím je zmluva kratšia, tým je pre kupujúceho výhodnejšia a bezpečnejšia. Opak je však často pravdou. Ak určitá otázka nie je v zmluve výslovne upravená, spravuje sa všeobecnou právnou úpravou, ktorá nemusí vždy zohľadňovať konkrétnu situáciu strán. Práve preto môže „krátka zmluva“ znamenať vyššiu mieru neistoty a rizika pre kupujúceho.

☞ V praxi je častou stratégiou niektorých realitných sprostredkovateľov vytváranie dojmu jedinečnej a časovo obmedzenej príležitosti, často podporené tvrdeniami o vysokom záujme ďalších záujemcov. Cieľom je vyvinúť časový tlak na kupujúceho a urýchliť jeho rozhodnutie o podpise rezervačnej zmluvy, niekedy aj v extrémne krátkych lehotách. Treba si však uvedomiť, že kúpa nehnuteľnosti predstavuje zásadné životné rozhodnutie a nie bežný spotrebný nákup. Preto nie je namieste podľahnúť časovému ani marketingovému tlaku a je vždy vhodné ponechať si dostatočný priestor na právne posúdenie a zváženie všetkých podmienok.

☞ V praxi sa často stáva, že kupujúci sa snažia ušetriť na právnych službách aj pri kúpe nehnuteľností v hodnote 200 000 až 300 000 eur a zmluvnú dokumentáciu si posudzujú sami, bez odbornej kontroly. Väčšina vzorových rezervačných a kúpnych zmlúv pritom prechádza najprv úpravami zo strany predávajúceho (resp. jeho právneho zástupcu), pričom kupujúcemu sa následne predkladá už finálna verzia, bez možnosti vidieť pôvodné zmeny a ich dôvody. Zároveň treba mať na pamäti, že realitného sprostredkovateľa spravidla hradí predávajúci, čo sa v praxi často

odráža aj v nastavení zmluvnej dokumentácie, ktorá býva koncipovaná primárne v jeho prospech.

☞ Nebojte sa vyjednať si podmienky, ktoré Vám vyhovujú a zároveň Vás chránia – rezervačná zmluva nie je adhézna zmluva, a preto v rámci zmluvnej voľnosti možno zasahovať do jej jednotlivých ustanovení a upravovať ich podľa konkrétneho prípadu a Vašej potreby.

- **Je rezervačný poplatok vratný?**

Vrátenie rezervačného poplatku závisí výlučne od nastavenia zmluvných podmienok. Vo väčšine prípadov je tento poplatok viazaný na splnenie dohodnutých podmienok a pri ich nespnení alebo porušení zo strany kupujúceho býva nevratný a započítava sa na úhradu zmluvnej pokuty. Výnimkou sú najmä situácie, keď kupujúci od zmluvy platne odstúpi z dôvodov uvedených v zmluve alebo v zákone.

- **Kedy je rezervačná zmluva súčasne aj zmluvou o budúcej kúpnej zmluve?**

Ak rezervačná zmluva spĺňa podstatné náležitosti zmluvy o budúcej zmluve, môže byť v konkrétnom prípade vykladaná aj ako kombinácia rezervačnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V takom prípade musí obsahovať aj právne vymáhateľný záväzok strán uzavrieť v budúcnosti kúpnu zmluvu za vopred dohodnutých podmienok.

- **Má pre kupujúceho význam uzatvoriť rezervačnú zmluvu len s realitnou kanceláriou bez účasti predávajúceho?**

Ak predávajúci nie je zmluvnou stranou rezervačnej zmluvy, nie je ňou právne viazaný. V takom prípade sa záväzky z nej voči predávajúcemu nedajú vymáhať, čo výrazne oslabuje jej praktický význam pre kupujúceho. Uzatváranie rezervačnej zmluvy výlučne so sprostredkovateľom preto spravidla nedáva dostatočný právny zmysel; v takýchto prípadoch je vhodnejšie smerovať priamo k uzavretiu kúpnej zmluvy s predávajúcim.

Sprostredkovatelia v praxi často tlačia na uzatvorenie rezervačnej zmluvy, avšak jej význam býva z ich pohľadu najmä v zabezpečení úhrady provízie. V mnohých

prípadoch je totiž rezervačný poplatok nastavený tak, že zodpovedá výške ich provízie alebo jej podstatnej časti, čo v skutočnosti slúži najmä na jej „zablokovanie“ a istotu vyplatenia.

- **Čo v prípade, ak uzatvorím rezervačnú zmluvu mimo prevádzkových priestorov realitnej kancelárie?**

Ak je rezervačná zmluva uzatváraná mimo prevádzkových priestorov sprostredkovateľa, najmä medzi fyzickými osobami, je štandardom, že sprostredkovateľ zabezpečí aj podpis vyhlásenia o uzatvorení zmluvy mimo prevádzkových priestorov. Tento úkon môže mať vplyv na režim odstúpenia podľa predpisov na ochranu spotrebiteľa vo vzťahu k sprostredkovateľovi. Zmluvný vzťah medzi kupujúcim a predávajúcim tým však ostáva nedotknutý. Oddelenie účinkov odstúpenia vo vzťahu k sprostredkovateľovi a samotnej rezervačnej zmluve však môže byť v praxi právne interpretačne náročné.

- **Za akých podmienok môžete prísť o rezervačný poplatok?**

O rezervačný poplatok môžete prísť najmä v prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane kupujúceho alebo ak porušíte podmienky dohodnuté v rezervačnej zmluve. Vo väčšine prípadov je jeho prepadnutie viazané na nesplnenie zmluvných záväzkov, zatiaľ čo konkrétne dôvody a ich rozsah závisia od presného nastavenia zmluvných podmienok.

- **Je rezervačná zmluva právne záväzná?**

Áno, rezervačná zmluva je spravidla právne záväzná, ak spĺňa všeobecné náležitosti platného právneho úkonu.

- **Čo ak si kúpu rozmyslíte?**

Možnosť odstúpiť alebo „rozmyslieť si“ kúpu závisí výlučne od toho, ako je rezervačná zmluva nastavená. Ak zmluva neobsahuje právo na odstúpenie bez sankcie, môže mať takýto postup pre kupujúceho finančné dôsledky, najmä stratu rezervačného poplatku, ktorý sa zvyčajne transformuje na úhradu zmluvnej pokuty za porušenie povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu. Preto je kľúčové mať tieto podmienky vopred jasne upravené.

- **Chráni zmluva aj kupujúceho alebo len realitnú kanceláriu a predávajúceho?**

Odpoveď závisí od konkrétneho znenia rezervačnej zmluvy. V praxi však mnohé rezervačné zmluvy bývajú nastavené tak, že výraznejšie chránia predávajúceho a sprostredkovateľa, najmä pokiaľ ide o nárok na rezervačný poplatok.

- **Na aké ustanovenia je vhodné si v rezervačnej zmluve dávať pozor ako kupujúci?**

Ako kupujúci je dôležité venovať pozornosť najmä vymedzeniu predmetu rezervácie, podmienkam vzniku a zániku záväzkov, ako aj úprave rezervačného poplatku a jeho vrátenia. Rovnako podstatné sú ustanovenia o sankciách, lehotách na uzavretie kúpnej zmluvy a podmienkach, za ktorých je možné od zmluvy odstúpiť. Pozornosť si zaslúžia aj ustanovenia, ktoré upravujú výlučnosť predaja a záväzky sprostredkovateľa a predávajúceho počas rezervačnej doby.

☞ Aj keď sa môže zdať, že zmluva neobsahuje nič problematické, kritické miesta zväčša nie je možné odhaliť len bežným prečítaním. Odborná revízia rezervačnej zmluvy pritom spravidla trvá približne len 1,5 až 3 hodiny právnej služby. Zároveň platí, že čím je zmluva kratšia, tým častejšie bývajú práva strán upravené nepresne alebo neúplne, čo v praxi znamená potrebu dlhšieho času na jej detailnú právnu revíziu.

☞ Revízia „zlej“ zmluvy trvá častokrát dlhšie ako príprava novej zmluvy.

4. Kúpna zmluva – na čo si dať pozor

- **Obsahuje zmluva všetky zákonné náležitosti?**

Podstatné náležitosti kúpnej zmluvy upravuje Občiansky zákonník (§ 588 a nasl.), pričom ide najmä o riadnu identifikáciu zmluvných strán, presné určenie predmetu prevodu a dohodu o kúpnej cene. Rozsah ďalších náležitostí závisí od povahy prevádzanej nehnuteľnosti – napríklad pri prevode bytu je potrebné rešpektovať aj osobitnú úpravu podľa zákona o

vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Samotná nehnuteľnosť musí byť v zmluve vymedzená spôsobom zodpovedajúcim požiadavkám katastrálneho zákona a údajom evidovaným na liste vlastníctva. Absencia alebo nesprávnosť týchto náležitostí môže mať za následok nielen zamietnutie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra, ale v niektorých prípadoch aj neplatnosť právneho úkonu.

- **Je správne definovaný predmet kúpy?**

Predmet prevodu musí byť v zmluve vymedzený v súlade s požiadavkami katastrálneho zákona tak, aby bol spôsobilý na zápis do katastra nehnuteľností. Podkladom pre jeho vymedzenie sú údaje evidované na liste vlastníctva.

- **Obsahuje zmluva ustanovenia, ktoré môžu byť zjavne zvýhodňujúce jednu zo zmluvných strán?**

Rizikové ustanovenia sa často objavujú v menej nápadných častiach zmluvy. Oplatí sa pozorne skontrolovať najmä úpravu zmluvných pokút, možnosti odstúpenia od zmluvy, spôsob a termíny úhrady kúpnej ceny, okamih prevodu vlastníckeho práva a zodpovednostné vzťahy či ustanovenia, ktoré umožňujú druhej strane jednostranne meniť podmienky. Varovným signálom bývajú aj nejasné alebo nevyvážené formulácie, ktoré môžu byť v praxi vykladané v neprospech jednej zo strán. Bez odbornej kontroly nemusia byť tieto ustanovenia na prvý pohľad viditeľné.

- **Je v zmluve upravený spôsob a termín odovzdania nehnuteľnosti?**

Zmluva by mala jasne určovať, kedy a akým spôsobom dôjde k odovzdaniu nehnuteľnosti. Dôležité je najmä to, či sa odovzdanie viaže na úhradu kúpnej ceny alebo jej časti, povolenie vkladu alebo iný okamih, a ako sa bude odovzdanie dokumentovať (napr. odovzdávacím protokolom).

- **Obsahuje zmluva primeranú úpravu zodpovednosti za vady nehnuteľnosti?**

Zodpovednosť za vady nehnuteľnosti vyplýva z hmotných predpisov a uplatní sa aj v prípade, ak ju zmluva výslovne neupravuje. Zmluvné strany však môžu zákonnú úpravu spresniť

alebo doplniť, najmä pokiaľ ide o vyhlásenia predávajúceho o stave nehnuteľnosti, rozsah známych väd a postup pri ich uplatňovaní. Podstatné je najmä nastavenie práv zo zodpovednosti za vady, vrátane ich rozsahu a prípadného práva na odstúpenie od zmluvy pri porušení zmluvy. Rizikové sú ustanovenia, ktoré v rozpore so zákonom vylučujú alebo neprimerane obmedzujú zodpovednosť predávajúceho, prípadne podstatne sťažujú uplatnenie práv kupujúceho.

- **Je primerane upravená úhrada kúpnej ceny a jej zabezpečenie?**

Osobitnú pozornosť si vyžaduje úprava spôsobu úhrady kúpnej ceny, najmä či je realizovaná prostredníctvom notárskej úschovy, advokátskej úschovy alebo vinkulácie finančných prostriedkov. Dôležité je tiež presné nastavenie podmienok uvoľnenia finančných prostriedkov a splatnosti kúpnej ceny, aby bola primerane zabezpečená ochrana oboch zmluvných strán.

5. Platba kúpnej ceny – ako sa chrániť

- **Je bezpečnejšia notárska úschova alebo banková úschova?**

Obe formy úschovy predstavujú štandardný a bezpečný spôsob zabezpečenia úhrady kúpnej ceny pri prevode nehnuteľnosti. Líšia sa však v tom, ako sú finančné prostriedky chránené a aké možnosti ponúkajú zmluvným stranám.

Banková vinkulácia znamená, že kupujúci uloží finančné prostriedky na svoj účet v banke, pričom banka ich „zablokuje“ a uvoľní až po splnení vopred dohodnutých podmienok (najčastejšie čisté LV). Prostriedky formálne zostávajú majetkom kupujúceho, a teda nejde o úplné oddelenie od jeho majetku. V praxi však bývajú viazané tak, že s nimi nemôže disponovať ani kupujúci, ani exekútor, pokiaľ trvá vinkulácia. Bankové produkty sú spravidla štandardizované, čo zvyšuje predvídateľnosť, ale obmedzuje flexibilitu pri nastavovaní podmienok uvoľnenia.

Notárska úschova funguje ako oddelená správa finančných prostriedkov podľa Notárskeho poriadku. Peniaze sú uložené na osobitnom účte notára, oddelené od majetku strán aj od majetku notára. Na prípadnú škodu spôsobenú

porušením povinností notára sa vzťahuje jeho povinné profesijné poistenie, ktoré kryje aj úschovu. Výhodou notárskej úschovy je možnosť detailne a individuálne nastaviť podmienky uvoľnenia prostriedkov, čo je vhodné najmä pri zložitejších transakciách alebo osobitných požiadavkách strán.

- **Kedy sa uvoľňujú peniaze predávajúcemu?**

Uvoľnenie kúpnej ceny predávajúcemu sa riadi výlučne podmienkami dohodnutými v kúpnej zmluve, zmluve o úschove alebo vinkulácii.

V praxi býva najčastejšou podmienkou uvoľnenia finančných prostriedkov predloženie výpisu z listu vlastníctva, z ktorého sú zrejmé dohodnuté skutočnosti (najmä kupujúci sa stal vlastníkom, žiadne tarchy ani obmedzujúce poznámky na LV). Nejde však o zákonnú požiadavku, ale o zmluvné nastavenie zabezpečenia prevodu, ktoré si strany volia.

Rozhodujúce je vždy presné znenie dohody o úschove alebo vinkulácii, keďže práve tá určuje, kedy a za akých okolností budú prostriedky predávajúcemu uvoľnené.

- **Čo ak kataster zamietne vklad?**

Ak kataster návrh na vklad vlastníckeho práva zamietne, vlastnícke právo kupujúci nenadobudne a prevod sa právne neuskutoční. V takom prípade sa kúpna cena z úschovy alebo vinkulácie predávajúcemu neuvoľní, keďže zväčša neboli splnené zmluvne dohodnuté podmienky jej uvoľnenia. Zmluvné strany by si mali už v kúpnej zmluve a v dohode o úschove alebo vinkulácii upraviť ďalší postup pre prípad zamietnutia návrhu na vklad, najmä spôsob odstránenia vytýkaných nedostatkov a opätovného podania návrhu na vklad, prípadne podmienky odstúpenia od zmluvy, ak náprava nie je možná. Súčasne je vhodné upraviť aj lehotu a postup naloženia s viazanými finančnými prostriedkami po preukázaní zamietnutia návrhu na vklad.

- **Je bezpečné poslať peniaze priamo predávajúcemu?**

Pri prevode nehnuteľnosti sa vo všeobecnosti neodporúča uhradiť kúpnu cenu priamo na účet predávajúceho bez akéhokoľvek

zabezpečovacieho mechanizmu. Priamy prevod neposkytuje kupujúcemu dostatočnú ochranu, pretože finančné prostriedky sú okamžite mimo jeho kontroly a ich vyplatenie nie je nijako viazané na splnenie podmienok prevodu vlastníckeho práva.

6. Kataster a vklad vlastníckeho práva

- **Ako prebieha vklad do katastra?**

Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa začína podaním návrhu na vklad na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor. Návrh spravidla podáva jedna zo zmluvných strán, najčastejšie predávajúci, spolu s príslušnou zmluvou a ďalšími zákonom vyžadovanými prílohami. Návrh je možné podať listinne aj elektronicky.

Kataster následne preskúma, či sú splnené zákonné podmienky na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra. Ak návrh alebo jeho prílohy vykazujú vady, konanie môže byť prerušené a účastníci sú vyzvaní na ich odstránenie. Ak sú podmienky splnené, kataster rozhodne o povolení vkladu a kupujúci nadobúda vlastnícke právo ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V opačnom prípade návrh na vklad zamietne.

- **Ako dlho trvá konanie?**

Okresný úrad rozhodne o návrhu na vklad do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad. Ak zmluva o prevode nehnuteľnosti bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo bola autorizovaná advokátom, nie je v rozpore s katastrálnym operátom a sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu, okresný úrad rozhodne o návrhu na povolenie vkladu do 20 dní. Okresný úrad môže rozhodnúť na základe žiadosti o urýchlené konanie o návrhu na vklad a zaplatení správneho poplatku do 15 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

- **Čo znamená „plomba“?**

Plomba je vyznačenie na liste vlastníctva, ktorým okresný úrad označí, že dochádza k zmene práva k nehnuteľnosti alebo že sa začalo katastrálne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte, prípadne konanie o proteste prokurátora.

Týmto vyznačením sa eviduje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti prebieha konanie, ktoré môže mať vplyv na jej právny stav.

- **Kedy sa stávate vlastníkom?**

Vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobúda kupujúci až na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu. Rozhodujúci je okamih povolenia vkladu, nie deň podpisu kúpnej zmluvy ani jej podanie na kataster.

7. Skryté právne riziká

- **Čo sú vecné bremená a ako vás môžu obmedziť?**

Vecné bremená sú práva tretích osôb k nehnuteľnosti, ktoré obmedzujú vlastníka v tom, ako môže nehnuteľnosť užívať alebo s ňou nakladať (napr. právo prechodu, vedenia inžinierskych sietí alebo doživotného užívania). Ak ide o práva spojené s nehnuteľnosťou (in rem), prechádzajú na nového vlastníka a môžu výrazne ovplyvniť jej faktické využívanie. Niektoré práva môžu mať povahu obligácie (in personam) a na nového vlastníka neprechádzajú, hoci môžu byť v katastri evidované z dôvodu publicity.

- **Existuje k nehnuteľnosti predkupné právo?**

Ak je k nehnuteľnosti zriadené predkupné právo, vlastník je povinný ponúknuť nehnuteľnosť na kúpu oprávnenej osobe predtým, ako ju prevedie na inú osobu. Predkupné právo vzniká buď zo zákona (podielové spoluvlastníctvo) alebo zmluvne.

Pri prevode nehnuteľnosti je potrebné preveriť, či bolo predkupné právo riadne splnené – najmä či bola oprávnená osoba o ponuke informovaná a či sa v stanovenej lehote vyjadrila. Ak predkupné právo nebolo rešpektované, oprávnená osoba sa môže domáhať relatívnej neplatnosti prevodu alebo požadovať, aby jej bola nehnuteľnosť ponúknutá za rovnakých podmienok.

- **Čo ak predávajúci zatají vady?**

Ak predávajúci zamlčí vady nehnuteľnosti, ide o porušenie jeho zodpovednosti za vady. Kupujúci si môže uplatniť práva zo zodpovednosti za vady.

8. Špecifické situácie

V súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, môžu v praxi vzniknúť mnohé špecifické situácie, ktoré si vyžadujú zvýšenú mieru opatrnosti, napr.

- Kúpa nehnuteľnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve (BSM),
- Kúpa nehnuteľnosti od developera,
- Kúpa podielu na nehnuteľnosti,
- Kúpa nehnuteľnosti zatažená hypotékou,
- Dražby a exekučné predaje.

V prípade záujmu o právne služby nás neváhajte kontaktovať.



