



**REALITNÉ
CENTRUM**

Sylaby k písomnému testovaniu

REALITNÝ VODIČÁK - v rámci projekt *REALITY BLIŽŠIE K VÁM*

Obsah:

1. ÚVOD, O MGM- REALITNOM CENTRE
2. ZÁKLADNÉ POJMY
3. VLASTNÍCTVO NEHNUTEĽNOSTI
4. POSTUP PRI PREDAJI/KÚPE NEHNUTEĽNOSTI
5. LIST VLASTNÍCTVA
6. KATASTER A ZÁPIS PRÁV NEHNUTEĽNOSTI
7. NARKS
8. Poďakovanie

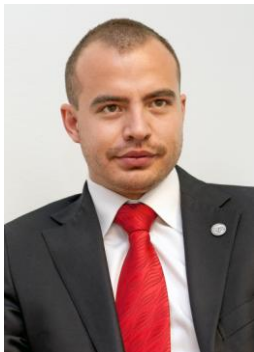
Partneri projektu:



ŽILINSKÝ
samosprávny kraj



Úvod



Prevod nehnuteľností v dnešnej dobe nie je jednoduchý. Z každej strany počujeme množiace sa informácie o neseriózných kupujúcich, či predávajúcich, o podvedených, ktorí prišli o celoživotné úspory, alebo o svoj majetok. Nebudeme si klamať, ale dnešný svet je taký a za chyby sa draho platí - obzvlášť pri takej komodite,

ako sú domy, byty, či pozemky.

Pri predaji, alebo kúpe nehnuteľnosti na Vás bude číhať množstvo nástrah, obzvlášť, keď si prevod budete realizovať svojpomocne, bez využitia služieb realitných kancelárií. Mnohí si neuvedomujú, že podaním inzerátu a nájdením záujemcu alebo vysnívanej nehnuteľnosti celý proces okolo prevodu, kúpy či predaja, len začína a o úspechu rozhodujú detaily. Dostanete sa do začarovaného kruhu medzi katastrom, bytovými družstvami, bankami, notármi. Nemá Vám kto poradiť, informácie často čerpáte z internetu, alebo z tlače a naskytá sa Vám otázka, či to, čo ste sa dozvedeli, je skutočne správne. Taktiež nemáte istotu, či máte dobré zmluvy. Príliš veľa nejasností pri predaji/ kúpe za desaťtisíce eur.

A práve preto sa naša realitná spoločnosť **MGM & partners** ako jediná na Slovensku rozhodla zahájiť už IV. roč. projektu **REALITY BLIŽŠIE K VÁM** aktuálne pod názvom **REALITNÝ VODIČÁK**, a tým objasniť problematiku realít.

Projektom **REALITNÝ VODIČÁK** Vám chceme pomôcť a poradiť, ako úspešne v budúcnosti predať, prenajať alebo kúpiť nehnuteľnosť, vyhnúť sa možným komplikáciám a problémom pri prevode vlastníctva nehnuteľnosti.

REALITNÝ VODIČÁK je zameraný na vzdelávanie širokej verejnosti, ale predovšetkým študentov stredných a vysokých škôl.

Poskytneme Vám čo najzreteľnejšie všeobecné informácie týkajúce sa nehnuteľností, katastra, zameriame sa na predchádzanie podvodov s nehnuteľnosťami, preberieme najčastejšie chyby pri predaji, kúpe, alebo prenájme nehnuteľností a ukážeme si aplikáciu v praxi.

Verím, že budete s našou prácou spokojní a na základe nášho prístupu Vám problematika realít bude bližšia, informovanosť lepšia a dokázete sa lepšie orientovať v tejto oblasti. V prípade, že budete potrebovať pomôcť s konkrétnym prípadom, ochotne sa ho podujmeme. **MGM & partners** problematike nehnuteľností rozumie a ich služby sú tu pre Vás.

Záverom by som sa chcel poďakovať všetkým partnerom, ktorí sa podieľajú na tomto projekte spoločne s nami a umožnili nám tieto semináre spraviť bezplatnými.

Mário Glos
konateľ realitného centra **MGM & partners**



Líšime sa od konkurencie !!!

[nadštandardnou kvalitou služieb]



Dovoľte, aby sme sa Vám predstavili.



**REALITNÉ
CENTRUM**

Realitné centrum **MGM & partners** je veľmi úspešnou spoločnosťou v oblasti realít v Žiline. **MGM & partners** je výlučne slovenská spoločnosť a poskytuje okrem sprostredkovania kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností aj iné služby súvisiace s majetkovo-právnym vysporiadaním,

odborným poradenstvom a správou nehnuteľností..

Realitné centrum **MGM & partners** pôsobí na Slovensku od roku 1997. Žilinská pobočka so sídlom v centre Žiliny na Nám. A. Hlinku 1, zaznamenala počas 3 rokov pôsobenia najrýchlejší rast a v súčasnosti ponúka širokú škálu nehnuteľností. **MGM & partners** je členom NARKS (Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska), čo je taktiež zárukou kvality našich realitných služieb. Hlavnou filozofiou **MGM & partners** je poskytovať

širokej verejnosti komplexné profesionálne VIP služby podľa ich individuálnych potrieb, sofistikovane a odborne s maximálnou starostlivosťou a precíznosťou.

Rozhodujúcim faktorom pre úspech pri predaji, alebo kúpe nehnuteľnosti je orientácia sa na trhu realít a dostatok odborných znalostí na bezproblémové zrealizovanie obchodu. **Odborníci z MGM & partners** Vám ponúkajú komplexné riešenia, odhad trhovej ceny, zabezpečenie znaleckého posudku, právny servis. Zastupujú Vás pri jednaní so Správou katastra, bytovými družstvami, pomôžu a poradia Vám pri financovaní a poistení.

Na čele spoločnosti **MGM & partners** stojí jej zakladateľ Ing. Dr. František Glos PhD., ktorý na trhu nehnuteľností pôsobí vyše 15 rokov.

Už viete, na koho sa obrátiť pri kúpe, predaji či prenájme nehnuteľností?

**Obráťte sa na nás,
realitné centrum MGM & partners !!!!**



REALITNÉ CENTRUM
DOMY, BYTY, POZEMKY

Adresa:
Nám. A. Hlinku 1,
I. posch. (budova VUB)

*Vyberte si niektorú z našej ponuky...
Viac ako 300 aktuálnych nehnuteľností.*

**Vaše nové
REALITNÉ
CENTRUM**

Vybrali ste si správne!

Nájdete nás na I. poschodi

BEZPLATNÁ INFOLINKA: 0800 110 100 www.realitymgm.sk

Základné pojmy

Nehnutel'nosť

Podľa Občianskeho zákonníka § 119 sa veci delia na hnutel'né a nehnuteľné. Pod nehnuteľnosťami sa rozumejú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

Byt

Obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Pri prevode vlastníctva bytu, ktorý sa nachádza v bytovom dome, sa musí zmluvou previesť aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. V prípade, ak je pozemok zapísaný na LV spolu s bytom, prevádza sa taktiež jeho spoluvlastnícky podiel.

Rodinný dom

Budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom, ktorá má maximálne 3 byty, 2 nadzemné podlažia a podkrovia.

Pozemky

Pozemky v katastri sa delia na:

- ⇒ orná pôda
- ⇒ trvalé trávne porasty
- ⇒ zastavané plochy a nádvorcia
- ⇒ záhrady
- ⇒ vinice, chmeľnice
- ⇒ ovocné sady
- ⇒ lesné pozemky
- ⇒ vodné plochy
- ⇒ ostatné plochy

Stavebný pozemok

Časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. Takýto pozemok musí svojimi vlastnosťami (polohou, tvarom, veľkosťou) umožňovať uskutočnenie navrhovanej stavby a jej bezpečnostné užívanie.

Vlastníctvo nehnuteľnosti

Vlastnícke právo k nehnuteľnosti

je právo k veci, t.j. nehnuteľnosti oprávnenou osobou (vlastníkom), ktoré vykonáva vlastnou mocou a vo vlastnom záujme. S vlastníctvom však súvisia aj povinnosti, ktoré vlastníkovi hovoria najmä o tom, že má povinnosť zdržať sa konania, ktorým by nad prípustnú mieru obťažoval, alebo ohrozoval iných a tým im bránil vo výkone ich práv.

Spoluvlastnícke právo k nehnuteľnosti

Podľa § 136 odst. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníctvo sa delí na podielové alebo bezpodielové.

Podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti

Nehuteľnosť môže byť vo vlastníctve viacerých osôb. Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva spoločnej veci.

Bezpodielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti

Môže vzniknúť len medzi manželmi, to znamená, že nemôže vzniknúť napr. medzi druhom a družkou. Podľa § 143 Občianskeho zákonníka v BSM môže byť všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov počas trvania manželstva s výnimkou vecí získaných darom alebo dedičstvom. Obidvaja manželia majú k spoločnej veci rovnaké práva a povinnosti.

Vlastník nehnuteľnosti

- Podľa Ústavy Slovenskej republiky (Zbierka zákonov č.460/1992 v znení neskorších ústavných zákonov) má každý právo vlastníť nehnuteľnosť,
- vlastníkom môže byť tak fyzická ako aj právnická osoba, obec, organizácia- firma, cirkev, štát,
- osoba, ktorej zákon pripisuje všetky práva nehnuteľnosť ovládať, najmä ju držať, užívať, požívať a nakladať s ňou vlastnou mocou. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

Preukázanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

Pri nadobúdaní nehnuteľnosti je dôležité zistiť, kto je jej vlastníkom a ako predávanú nehnuteľnosť nadobudol. Vlastnícke právo sa preukazuje listom vlastníctva. List vlastníctva (LV) je písomný dokument, preukazujúci vlastnícke práva k nehnuteľnostiam, ktorý vydáva príslušná Správa katastra pre dané katastrálne územie za poplatok v kolkových známkach v hodnote 8 €. Listom vlastníctva sa preukazuje vlastník (napr. na právne

účely, pre potreby banky pri vybavovaní hypotekárneho úveru, hlásenia rekonštrukcií stavebným úradom a podobne).

Ak sa práve uskutočňuje k nehnuteľnosti nejaký právny úkon a pracovník katastra Vám oznámi, že na LV je plomba, takýto LV Vám nebude vydaný, pokiaľ nebude ukončené katastrálne konanie v zmysle vyznačenej danej plomby.

Postup pri predaji/ kúpe nehnuteľnosti

Pri kúpe alebo predaji nehnuteľnosti určite nechcete urobiť chybu. Nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (stavebný pozemok, záhrada, rodinný dom, byt, nebytový priestor, garáž alebo iná nehnuteľnosť), prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a s tým súvisiace procesy, nie sú jednoduchou záležitosťou a Vy by ste mohli prísť o kopec peňazí.

Ak sa rozhodnete **kupovať nehnuteľnosť**, buď si sami hľadáte vhodnú nehnuteľnosť, chodíte na obhliadky, na internete strávite celé víkendy hľadaním Vašej vysnívanej nehnuteľnosti a vlastne robíte prácu realitnej kancelárie (pri predpoklade, že Vás to baví a máte na to čas). Druhá možnosť je prísť do realitnej kancelárie a informovať sa o ich ponuke.

Pri **predaji nehnuteľnosti** si urobte prieskum ceny, za aké sa podobné nehnuteľnosti predali vo Vašom okolí. Nespoliehajte sa na inzeráty „predám“, lebo môžu mať cenu nadhodnotenú tak vysoko, že sú nepredajné. Prvou možnosťou je, že sami začnete s inzerciou v inzertných novinách, na internete..... V tom prípade rátajte s tým, že pri predaji potrebujete dostatok času na predvádzanie nehnuteľnosti budúcim kupujúcim a následné pripravovanie dokladov k predaju (kúpna zmluva, vyhlásenia správcov, návšteva katastra...). Druhou možnosťou je vybrať si jednu, alebo viacero

realitných kancelárií, ktoré majú podľa Vás najlepšie predpoklady na sprostredkovanie predaja Vašej nehnuteľnosti. Tým Vám odpadá veľké bremeno týkajúce sa nielen starostí okolo predaja, ale aj podstatná časť vynaložených finančných nákladov napr. za vypracovanie zmlúv, zastupovanie na katastri-kolky, inzercii Vašej nehnuteľnosti v tlači a na ostatných webových portáloch a samozrejme Váš čas. Pokiaľ viaceré realitné kancelárie nepredajú Vašu nehnuteľnosť za stanovenú dobu, je treba pravdepodobne upraviť cenu. Samozrejme, stanovená cena musí byť reálna, inak je objektívne nepredajná, a to, že sa neuskutoční obchod, nie je vina realitnej kancelárie.

Každá zmluva, predmetom ktorej je prevod nehnuteľnosti (kúpa alebo predaj), musí mať v zmysle Občianskeho zákonníka písomnú formu.

Uzatvorenie kúpno-predajnej zmluvy je však iba prvým krokom v prevode vlastníckych práv na nového vlastníka. Podpisom kúpno-predajnej zmluvy nadobúda zmluva platnosť. Kupujúci sa však stáva vlastníkom podľa katastrálneho zákona až rozhodnutím o povolení vkladu kúpnej zmluvy príslušnou Správou Katastra.

Po povolení vkladu bude účastníkom zmluvného vzťahu doručené ROZHODNUTIE o povolení vkladu príslušným Katastrálnym úradom.

Na čo dávať pozor pri kúpe/ predaji nehnuteľnosti prostredníctvom realitnej kancelárie

- Vyhľadávajúte služby realitných kancelárií, ktoré sú vo svojom okolí známe a majú dostatočné referencie, slušné sídlo a okrem samotného sprostredkovania predaja Vám vedia aj odborne poradiť. Strážte sa jednotlivcov, ktorí ponúkajú nehnuteľnosti za podozrivo výhodné ceny.
- Žiadne zmluvy nepodpisujte v časovej tiesni, bez ich dôkladného preštudovania a pochopenia ich obsahu. V prípade nejasností konzultujte zmluvy pred podpísaním s právnikom, prípadne si ich nechajte vysvetliť v RK.
- Nespolupracujte s realitnými sprostredkovateľmi, ktorí sa skrývajú za súkromnú inzerciu alebo sa tvária ako známi majiteľov nehnuteľností, pričom od Vás pýtajú preddavok.
- Vopred sa v realitnej kancelárii dohodnite na Vami požadovanej predajnej/kúpnej cene, ktorá bude potvrdená v sprostredkovateľskej/ rezervačnej zmluve, ktorú uzatvárate s realitnou kanceláriou. V prípade, že nehnuteľnosť predávate, ujasnite si výšku provízie realitnej kancelárie. Vopred si s ňou dohodnite postup pri predaji a spôsob vyplácania kúpnej ceny.

List vlastníctva

Každý list vlastníctva (označovaný tiež ako elvéčko) obsahuje:

- **informácie o tom, ktorá Správa katastra list vlastníctva vydala:** na liste vlastníctva je označená príslušná Správa katastra, v akom okrese sa nehnuteľnosť nachádza, v ktorej obci a najmä v akom katastrálnom území (nájdete v ľavom hornom rohu listu vlastníctva)
- **každý list vlastníctva má svoje číslo:** veľa klientov sa nás pýta, čo znamená slovo čiastočný list vlastníctva za číslom listu vlastníctva. V žiadnom prípade to neznamená, že list vlastníctva je neúplný. Označenie listu vlastníctva napríklad č. – čiastočný znamená, že sa napríklad v bytovom dome nachádza viac bytových jednotiek, pričom tieto vlastní rôzni majitelia. Tento obytný dom je zapísaný na liste vlastníctva pod jedným konkrétnym číslom listu vlastníctva a na ňom sú s poradovými číslami zapísané jednotlivé byty a ich majitelia. Ak požadujete vydať list vlastníctva na konkrétnu osobu vlastníacu byt v bytovom dome, Správa katastra Vám vydá list vlastníctva č. – čiastočný, ktorý bude obsahovať iba údaje o vlastníctve konkrétneho majiteľa a konkrétny jeden byt. Ak by ste si vypýtali list vlastníctva bez udania konkrétneho čísla bytu alebo majiteľa, kataster by Vám vydal list vlastníctva so všetkými bytmi a ich majiteľmi. Taký istý postup je aj pri spoluvlastníctve pozemkov.
- **informácie o dátume a čase vyhotovenia listu vlastníctva:** ak Vám predávajúci predloží list vlastníctva so starším dátumom ako 3 mesiace, je vhodné si vypýtať alebo ísť na Správu katastra a vybrať si list vlastníctva s aktuálnym dátumom. Medzičasom totiž mohlo dôjsť k zmenám vo vlastníctve, ktoré na starom LV nie sú zaznačené.
- **časť A listu vlastníctva – obsahuje údaje o majetkovej podstate nehnuteľnosti:** táto časť obsahuje všetky údaje slúžiace na označenie, špecifikáciu a určenie práv k nehnuteľnostiam. Ide najmä o povinné označenie súpisného čísla, parcelné čísla k pozemkom, na ktorých je nehnuteľnosť postavená, alebo k príľahlým pozemkom, ďalším údajom je druh a výmera pozemku. V poznámkach si môžete prečítať odkazy ako napríklad, že pozemok, na ktorom je dom postavený, môže byť zapísaný na inom liste vlastníctva, sledujeme tiež kódy označujúce charakteristiku nehnuteľností (napríklad, či ide o bytový dom, rodinný dom, rozostavanú stavbu a podobne), údaje o príslušnosti k zastavanému územiu obce (ZÚO) ako aj iné údaje, ktoré sa môžu v liste vlastníctva vyskytnúť (napríklad, či nie je nehnuteľnosť zaradená medzi pamiatkovo chránené nehnuteľnosti a podobne).
- **Časť B listu vlastníctva – označuje vlastníkov nehnuteľnosti:** v tejto časti sú zapísané mená vlastníkov, ich bydliská, dátumy narodenia, ich spoluvlastnícke podiely, titul nadobudnutia, na základe ktorého bol vykonaný vklad do katastra nehnuteľností a následne vpis do príslušného listu vlastníctva, položka výkazu zmien a ďalšie.
- **Časť C listu vlastníctva označuje ťarchy:** ak si chcete pozrieť, či na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, sledujeme vždy časť C – ťarchy. Do tejto časti sa zapisujú záložné práva, vecné bremená, predkupné práva, ak majú účinky vecných bremien, položku zmien a iné údaje. Pred menom vlastníka v časti B listu vlastníctva je napísané poradové číslo, pod ktorým sa k tomuto vlastníkovi zapisujú aj ťarchy. Ak napríklad pracujete s informačným listom vlastníctva stiahnutým z katastrálneho portálu z internetu, na tomto budú zapísaní všetci vlastníci bytov v dome. Preto potom podľa poradového čísla pred menom kontrolujeme, či k tomuto poradovému číslu nie je evidované

záložné právo, alebo iná ťarcha či poznámka.

Poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu, ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. **Záložné právo** slúži záložnému veriteľovi na úhradu jeho pohľadávky v prípade, keď dlžník nesplnil svoj záväzok. **Vecné bremená** obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať.

Kataster nehnuteľností

- geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností
- tvoria ho katastrálne operáty usporiadané podľa katastrálnych území
- informačný systém určený najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na ochranu PLH-eho pôdneho fondu, na ochranu národných kultúrnych pamiatok, na tvorbu a ochranu životného prostredia, na ochranu území a prírodných výtvorov

Zápis práv k nehnuteľnosti do katastra

Práva k nehnuteľnostiam sa zapisujú do katastra formou vkladu, záznamu a poznámkou.

Vklad

Je to úkon katastra, prostredníctvom ktorého vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam. Vlastnícke právo vzniká na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra. Správa katastra preskúma obsah zmluvy a ak spĺňa zákonom požadované náležitosti, vydá rozhodnutie a vklad vlastníckeho práva povolí. Rozhodnutie sa vyznačuje na zmluve a je v ňom uvedený deň, keď Správa katastra vydala rozhodnutie, deň, kedy nastali účinky rozhodnutia, to znamená, ku akému dňu sa stal nadobúdateľ vlastníkom nehnuteľnosti a meno s podpisom pracovníka, ktorý rozhodnutie vydal.

Záznam

Úkon katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu, ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Správa katastra vykoná zápis verejnej alebo inej listiny do katastra záznamom do 60 dní od doručenia.

Poznámka

Úkon katastra, ktorý je určený na vyznačenie skutočnosti alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosť alebo osobu a ktorý nemá vplyv na zmenu, vznik ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Správa katastra vykoná zápis v deň doručenia verejnej alebo inej listiny na zápis, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň.

Katastrálne konanie

Konanie pred príslušnou správou katastra, v ktorom sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o určení hraníc pozemkov, o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov v katastri, o oprave chýb v katastrálnom operáte a obnove katastrálneho operátu. Na katastrálne konanie je? príslušná správa katastra, v ktorej územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť.

Účastníci konania

Účastníkmi katastrálneho konania sú účastníci právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zaniknúť, alebo zmeniť sa právo k nehnuteľnosti (napr. predávajúci a kupujúci pri kúpnej zmluve, darca a obdarovaný pri darovacej zmluve, zmluvné strany pri zámennej zmluve)

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra

- podáva sa písomne a musí obsahovať tieto náležitosti:
 1. označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný,
 2. meno (obchodné meno, názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) účastníkov,
 3. označenie právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti (kúpna zmluva, darovacia zmluva, zámenná zmluva),
 4. číslo listu vlastníctva, katastrálne územie

Prílohy k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra:

- zmluva, na základe ktorej bude zapísané právo k nehnuteľnosti v počte 2 vyhotovenia pre potreby katastra
- verejná listina alebo listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti (ak nie je zapísaná na liste vlastníctva), napr. Osvedčenie o dedičstve, Osvedčenie Notárskou zápisnicou (NZ)
- geometrický plán
- výpis z obchodného registra (právnická osoba)
- splnomocnenie
- písomné vyhlásenie, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za užívanie bytu a na tvorbe fondu opráv, údržby tzv. Vyhlásenie správcu
- správny poplatok za návrh v podobe kolkových známok, pri štandardnom podaní v hodnote 66 EUR, resp. 51 EUR pri podaní zamýšľaného Návrhu na vklad

Čo skúma správa katastra v katastrálnom konaní

- platnosť zmluvy, či je úkon urobený v predpisanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť resp. právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzená, ďalej skúma skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Prerušenie katastrálneho konania

Konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak:

- nebol zaplatený správny poplatok,
- boli v zmluve chyby, prípadne nejaké nejasnosti,
- účastník konania bol vyzvaný, aby doložil v určenej lehote verejnú alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti,
- aby sa odstránili nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh

Zastavenie katastrálneho konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra

Konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak:

- účastníci konania odstúpili od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad,
- už bol vo veci zamietnutý návrh na vklad,
- účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci s tým súhlasili,
- v určenej lehote nebol zaplatený správny poplatok,
- účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh

Kúpna zmluva

- najčastejší a najbežnejší spôsob prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Kúpna zmluva musí mať písomnú formu, v ktorej sa zmluvné strany dohodnú na jej obsahu a jej podstatných náležitostiach (predmet kúpnej zmluvy, dohoda o cene a jej vyplatení ..). Podpisy predávajúcich na kúpnej zmluve musia byť úradne overené (notárom alebo príslušným matričným úradom).

Náležitosti kúpnej zmluvy:

- označenie, že je to kúpna zmluva, miesto a dátum jej uzavretia a podpisu zmluvných strán,
- označenie predávajúceho a kupujúceho (meno a priezvisko, rodné meno, rodné číslo, dátum narodenia, trvalé bydlisko, pri právnických osobách názov firmy, IČO, sídlo firmy a osobné údaje štatutárneho zástupcu firmy, ktorý je oprávnený konať v mene firmy),
- presný popis nehnuteľnosti, číslo listu vlastníctva, na ktorom je prevádzaná nehnuteľnosť zapísaná, názov správy katastra, katastrálne územie, v ktorom sa prevádzaná nehnuteľnosť nachádza,
- súpisné číslo a orientačné číslo stavieb,
- parcelné čísla pozemkov, druh pozemkov, výmera pozemkov,
- spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti vyjadrené zlomkom k celku,
- ťarchy, prípadne iné práva k prevádzanej nehnuteľnosti, ktoré viažu na nehnuteľnosti,
- kúpna cena, na ktorej sa dohodli kupujúci a predávajúci,
- z textu zmluvy musí vyplývať, aké zmeny má

- kataster na liste vlastníctva vykonať,
- podpisy predávajúcich (overené notárom alebo matričným úradom) a kupujúcich,
- ak kúpnu zmluvu za predávajúceho alebo kupujúceho uzatvára splnomocnenec, je potrebná písomná dohoda o plnomocenstve, splnomocniteľ musí svoj podpis úradne osvedčiť,
- kúpna zmluva môže mať aj náležitosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodli.

NARKS

Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska (NARKS), združuje viac ako 180 realitných kancelárií z celého Slovenska.

Už viac ako 18 rokov spája NARKS profesionálne a zodpovedné realitné kancelárie. Pre občanov od vzniku asociácie platí, že v prípade podozrenia z neprofesionálneho postupu, či porušenia etického kódexu a stanov NARKS členom, majú možnosť obrátiť sa na asociáciu so sťažnosťou na člena. Táto sťažnosť bude riadne prešetrená orgánmi NARKS. Túto možnosť majú len klienti členskej realitnej kancelárie Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska – zoznam riadnych členov je na prístupný na www.narks.sk.

Aké výhody plynú klientovi, ktorý svoj obchod s nehnuteľnosťou zverí do realizácie realitnej kancelárie, ktorá je členom NARKS?

Odborné, profesijné predpoklady a ktoré musia byť vlastné každému zákonnú realizáciu obchodného poskytuje klientovi najvyššiu rýchleho vybavenia jeho svoj obchodný prípad cez člena nehnuteľnosť predá alebo kúpi za alebo v nevhodnom časovom dokáže predvídať vývoj trhu a sa obchod s nehnuteľnosťou obchodných a finančných spôsobom.

Tieto postupy si okrem iného s advokátom alebo komerčným vlastnícke vzťahy i spätne, teda nadobudnutá právne perfektným súčasného vlastníka, ale aj jeho zdanlivo drobný nedostatok pri predchádzajúceho vlastníka neplatnosť i kúpnej zmluvy dôsledkom by bolo, že by sa klient vlastníkom kupovanej zaplatil. Klient sa vyhne i zbytočným problémom a predlžovaniu katastrálneho konania, v ktorom sa rozhoduje o povolení vkladu titulom kúpnej alebo inej zmluvy, k čomu práve v praxi často dochádza najmä v dôsledku nedostatkov a právnych pochybení pri neodbornom spisovaní kúpnych a iných zmlúv.

Člen NARKS Vám odborne poradí i v otázke technického stavu nehnuteľností, upozorní Vás na vady a nedostatky stavby, oboznámi Vás s možnosťou odstránenia prípadných väd a najmä s výškou nevyhnutných nákladov na ich odstránenie. Vážení klienti, rozhodnutie o výbere realitnej kancelárie je vo Vašich rukách – NERISKUJTE.

Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska (NARKS) je profesnou organizáciou združujúcou jednotlivé realitné kancelárie poskytujúce služby v oblasti obchodovania s nehnuteľnosťami a zároveň je organizáciou zastrešujúcou slovenský realitný trh.

NARKS prináša pre odborníkov a celkový trh s nehnuteľnosťami viaceré služby a produkty. Spomenieme napríklad webový portál www.reality.sk, školenia realitných maklérov a semináre, veľtrh nehnuteľností a odbornú konferenciu pod názvom SlovReal Invest, je spolutvorcom Cenových máp nehnuteľností SR. NARKS má viacero kredibilných partnerov ako je Národná banka Slovenska, Magistrát hlavného mesta Bratislavy, je členom európskej asociácie C.E.I.



najmä morálne a etické vlastnosti, členovi NARKS garantujú úspešnú a prípadu klienta. Člen NARKS záruku seriózneho, odborného a záležitosti. Pokiaľ realizuje klient NARKS nemalo by sa mu stať, že nevýhodných cenových podmienok období. Kvalitný realitný makléř doporučí časové obdobie, v ktorom zrealizuje za najvýhodnejších podmienok a právne perfektným

vyžadujú spoluprácu makléřa právnikom, ktorý dokáže preveriť zaujíma sa, či nehnuteľnosť bola spôsobom, ale nielen do vlastníctva právneho predchodcu. Totižto i nadobúdaní vlastníckeho práva u nehnuteľnosti môže mať za následok uzatváranie klientom, čoho v konečnom dôsledku nestal nehnuteľnosti hoci, by za ňu riadne

(Európska konfederácia obchodníkov s nehnuteľnosťami) a spolupracuje s americkou asociáciou NAR.

Pýchou asociácie je najnavštevovanejší server v oblasti realít a bývania www.reality.sk , ktorý je v prevádzke od augusta 2000. Pre návštevníkov okrem širokého výberu nehnuteľností poskytuje aj odborné poradenstvo z oblasti práva a daní v realitnej oblasti.

NARKS dbá , aby člen NARKS poskytoval klientovi najvyššiu záruku seriózneho, odborného a rýchleho vybavenia jeho záležitosti. NARKS organizuje 2 typy ucelených kurzov. Prvý je zameraný na vzdelávanie majiteľov , konateľov RK „Kvalita v realitách pre lídrov RK“ a druhý je zameraný na vzdelávanie maklérov „Kvalita v realitách pre maklérov RK“. Päť vzdelávacích dní je rozdelených na dve časti, po absolvovaní oboch častí je kurz ukončený písomným testom. Na základe úspešného absolvovania kurzu absolvent získa certifikát.

NARKS pravidelne organizuje aj semináre na aktuálne témy a dbá, aby si realitné kancelárie plnili povinnosti dané zákonom.

Cenová Mapa Nehnuteľností (CMN.SK) poskytuje objektívne informácie o cenách nehnuteľností v SR priamo z realitného trhu. Základom je pravidelne aktualizovaná databáza ponukových a realizovaných cien predaja a prenájmu nehnuteľností s celoslovenským pokrytím s históriou od roku 2000. Garantom realitných dát je Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska (NARKS), ktorá zbiera tieto informácie prostredníctvom portálu Reality.sk za účasti viac ako 1200 prispievajúcich realitných subjektov. Služba CMN.sk je poskytovaná v spolupráci NARKS a DATALAN, a.s. Viac informácií o službe nájdete na www.cmn.sk .

Vzorovú kúpnu zmluvu, návrh na vklad, ako aj cvičný test nájdete na našom Facebooku- MGM Realitná kancelária

www.realitymgm.sk

www.realitnyvodicak.sk

www.realitnymakler.com

www.facebook.com – **MGM realitná kancelária**

reality@realitymgm.sk

0910 86 11 86

Zvláštne poďakovanie za pomoc pri realizácii a financovaní projektu REALITNÝ VODIČÁK patrí:

Ing. Dana Weichselgärtner, PhD

a kolektív odboru školstva ZASK



ŽILINSKÝ
samosprávny kraj

PaedDr. Ing. František Glos, PhD.

Gymnázium J. B. Magina Vrbové



Ing. Michal Jaloviar

Stredoslovenská energetika, a.s.



**STREDOSLOVENSKÁ
ENERGETIKA** Cen skupiny 

Mgr. Martin Lazík

NARKS - Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska

