



Právne riziká spojené s nadobúdaním nehnuteľností: Ich pokrytie v kúpnej zmluve

Diskusné stretnutie Stavebné fórum
28.10.2008

Art Hotel William, Bratislava



Prehľad

- 1. Právne vzťahy k nehnuteľnostiam: Základná právna úprava**
- 2. Postup pred uzatvorením kúpnej zmluvy**
- 3. Časté skutkové zistenia a ich právne dôsledky**
- 4. Ochrana kupujúceho: Úprava a pokrytie rizík v kúpnej zmluve**



1. Právne vzťahy k nehnuteľnostiam: Základná právna úprava

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb.
- Katastrálny zákon č. 162/1995 Z.z.
- Stavebný zákon č. 50/1976 Zb.
- Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách,
Zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- Zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu
- Zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- Všeobecne záväzné nariadenia miest a obcí



2. Postup pred uzatvorením kúpnej zmluvy

- Overenie právneho stavu
Nazretie do katastra nehnuteľností
Preskúmanie nadobúdacích titulov
- Overenie technického stavu
Vypracovanie znaleckého posudku
znalca z odboru stavebníctva a
odhadu hodnoty nehnuteľností
- Zameranie nehnuteľnosti v teréne
Geometrický plán
Zistenie výmery pozemkov



3. Časté skutkové zistenia a ich právne dôsledky

- Prístup k nehnuteľnosti neexistuje vo forme vecného práva:
Potreba zriadenia vecného bremena
- Územnoplánovacia dokumentácia je v rozpore so zámerom investora:
Prípadná zmena územnoplánovacej dokumentácie je časovo náročná
- Nehnuteľnosť sa nachádza na území, na ktorom platí zákonom stanovený stupeň ochrany územia:
Zákonné obmedzenia vlastníckeho práva



3. Časté skutkové zistenia a ich právne dôsledky

- Nehnutelnosť sa nachádza v ochrannom pásme dráhy, vodného toku, cestnom ochrannom pásme:
Zákonná úprava povinností vlastníka
- Existencia nájomných práv na poľnohospodársku pôdu:
Výpoveď k 1. novembru, zákonná výpovedná lehota 1 rok, ak sa nedohodlo inak
- Existencia nájomných práv k bytom:
Prípadná zákonná povinnosť poskytnutia bytovej náhrady



3. Časté skutkové zistenia a ich právne dôsledky

- Nevyporiadané dedičstvo, porušenie predkupného práva spoluvlastníkov
- Nehnutelnosť nie je zapísaná v katastri nehnuteľností
- Nehnutelnosť je zapísaná duplicitne v registri parciel „C“ a rovnako v registri parciel „E“:
Určovacia žaloba
- Nehnutelnosť je kultúrnou pamiatkou:
Predkupné právo štátu



4. Ochrana kupujúceho: Úprava a pokrytie rizík v kúpnej zmluve

- Dohodnutie zadržania časti kúpnej ceny v rámci zábezpeky
- Podmienená účinnosť kúpnej zmluvy
- Formulovanie katalógu vyhlásení a záruk
- Dohodnutie možnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy – OBOJSTRANNE
- Podmienenie splatnosti kúpnej ceny
- Dojednanie práva spätného odpredaja, práva spätnej kúpy, predkupného práva, tzv. opčná zmluva

bnt

Rechts- und Steuerberatung in Mittel- und Osteuropa



bnt Bratislava

bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o.

Cintorínska 7

SK-811 08 Bratislava

Tel. +421 2 57 88 00 88

Fax +421 2 57 88 00 89

info@bnt.eu



JUDr. Zuzana Chudáčková

Kontakt:

Tel. +421 2 57 88 00 88

zuzana.chudackova@bnt.eu



Naše kancelárie

Bratislava
Budapešť
Kiev
Minsk
Norimberg
Praha
Riga
Talin
Vilnius
Varšava



Kooperácie

Bukurešť
Sofia
Moskva

bnt

Rechts- und Steuerberatung in Mittel- und Osteuropa



bnt

www.bnt.eu