

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
KANCELÁŘ PŘEDSEDY

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 287, eMail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2019-10-10
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-15391/2019-11
NAŠE Č. J.: ČÚZK-16586/2019
VYŘIZUJE: Mgr. Irena Hojdnová
TELEFON: 284 041 223
EMAIL: irena.hojdnova@cuzk.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2019-11-08
POČET LISTŮ/PŘÍLOH:



Stanovisko ohledně uvádění kupní ceny v kupní smlouvě



Český úřad zeměměřický a katastrální obdržel Vaši žádost, ve které požadujete informace ohledně způsobu uvádění kupní ceny nemovitosti v kupní smlouvě a ptáte se na čtyři otázky. K těmto otázkám Vám sdělujeme:

- Ad 1. Katastrální úřad v rámci vkladového řízení zkoumá náležitosti vkladové listiny, která je soukromou listinou v souladu s § 17 odst. 1 písm. a) až c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), a to zda „splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda právní jednání je učiněno v předepsané formě“. Základní náležitosti kupní smlouvy upravují ustanovení § 2079 a násl. občanského zákoníku. Ustanovení § 2080 občanského zákoníku poté stanoví, že kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení, z čehož lze dovodit, že určitost ujednání o kupní ceně nijak neovlivní, pokud místo kupní ceny vyjádřené pevnou částkou bude smlouva obsahovat způsob jejího určení. Vzhledem k tomu, že kupní cena je nezbytnou náležitostí kupní smlouvy, katastrální úřad v rámci vkladového řízení požaduje, aby v kupní smlouvě byla uvedena kupní cena nebo alespoň způsob jejího určení.
- Ad 2. Základním předpokladem platně uzavřené kupní smlouvy je dostatečná určitelnost kupní ceny, tedy alespoň stanovení způsobu, jak lze k výši kupní ceny dospět. Pouhý odkaz na dohodu o kupní ceně nelze považovat za způsob určení kupní ceny ve smyslu ustanovení § 2080 občanského zákoníku. Je-li totiž stanovení kupní ceny obsahem jiného ujednání mezi prodávajícím a kupujícím, neznamená to nic jiného, že část kupní smlouvy obsahující stanovení jedné z podstatných náležitostí byla vyčleněna do jiné listiny mimo vlastní ujednání o předmětu koupě. Pak ovšem kupní smlouvu jako jediné právní ujednání obsahující všechny podstatné náležitosti tvoří obě tyto listiny dohromady. Je-li stanovení kupní ceny předmětem samostatné dohody, je nezbytné dohodu o kupní ceně předložit ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí společně s kupní smlouvou.
- Ad 3. Podle § 4 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona jsou obsahem katastru mj. cenové údaje a údaje pro daňové účely. Sbírka listin je též součástí katastrálního operátu (§ 5 odst. 2 písm. d) katastrálního zákona) a obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru, úplná znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti. V rámci vkladového řízení katastrální úřad v souladu s § 18 odst. 3 katastrálního zákona „v případě, že byl vklad povolen a proveden,

zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin". Platné právní předpisy neumožňují založit do sbírky listin jinou nebo jakkoli pozměněnou vkladovou listinu než tu, na základě které byl vklad práva do katastru povolen.

- Ad 4. Katastr nemovitostí je veřejným seznamem a vedení a zveřejňování cenových údajů se řídí katastrální zákonem. Jak již bylo uvedeno výše, cenové údaje jsou obsahem katastru nemovitostí a podle ustanovení § 52 odst. 1 katastrálního zákona *„Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.“*. Jedinou formu omezení získávat cenové údaje stanovuje zákon v § 52 odst. 2 a 3, a to tak, že není možné získávat údaje z katastru z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí formou nahlížení do katastru a zároveň jsou tyto údaje poskytovány pouze osobám, které prokáží svoji totožnost.

S pozdravem

Mgr. Lenka Vrzalová
vedoucí oddělení legislativy
podepsáno elektronicky