

Máte problém?

Znalecký posudok a dedičstvo

Kto platí pri kúpe bytu posudok?

Kto platí poplatky za znalecký posudok, kúpnu zmluvu a na katastri pri kúpe bytu? Predávajúci alebo kupujúci? Na čo si máme dať pri kúpe pozor? Chceme s manželom kúpiť byt a z nášho okolia máme rôzne názory, kto má platiť tieto poplatky.

SONA KOTEKOVÁ, ZILINA

S kúpou bytu sú okrem povinnosti uhradiť dohodnutú kúpnu cenu spojené aj ďalšie povinnosti finančného charakteru, a to najmä povinnosť uhradiť poplatky za úradné osvedčenie pravosti podpisov a správne poplatky za konanie na katastri nehnuteľností (návrh na povolenie vkladu vlastnickeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne návrh na povolenie vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností) a podľa okolností konkrétneho prípadu aj poplatky za znalecký posudok (nie je však povinnou prílohou kúpnej zmluvy, ak oň kupujúci nepožiadala), náklady na vyhotovenie kúpnej zmluvy, províziu pre realitnú kanceláriu (ak sa rozhodnete využiť jej služby), poplatky spojené s hypotekárnym (alebo iným) úverom, ak kúpu financujete aspoň čiastočne prostredníctvom úveru, poplatky za zriadenie vinkulácie alebo notárskej úschovy peňažných prostriedkov (ak sa zmluvné strany dohodnú na takomto spôsobe úhrady kúpnej ceny).

Ziadny právny predpis striktné neprikazuje konkrétnej zmluvnej strane znášať jednotlivé poplatky, zmluvné strany preto majú priestor upraviť si tieto otázky dohodou. Aby ste predišli možným sporom o tom, ktorá zmluvná strana bude hra-

diť poplatky a náklady, odporúčame dohodnúť sa na tejto skutočnosti počas procesu dohadovania zmluvných podmienok a dohodu písomne zachytiť v zmluve o budúcej kúpnej zmluve alebo v kúpnej zmluve. Ak sa zmluvné strany nedohodnú, v zmysle katastrálneho zákona bude náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru znášať predávajúci, ktorý môže následne od kupujúceho požadovať náhradu preukázateľne zaplatených správnych poplatkov a odmeny notára za osvedčenie pravosti podpisov.

Ak kupujúci požiadala o zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku a zmluvné strany sa nedohodli na úhrade s tým spojených nákladov, bude náklady na vyhotovenie takéhoto znaleckého posudku (znalečné) znášať kupujúci, ktorý o vyhotovenie znaleckého posudku požiadala. Pred uzatvorením kúpnej zmluvy si podľa výpisu z listu vlastníctva overte, či na strane predávajúcich vystupujú všetci spoluvlastníci prevádzanej nehnuteľnosti a či byt nie je zaťažený vecným bremenom alebo inou ťarchou.

Odporúčame vám dať si vypracovať kúpnu zmluvu právnikom, ktorý vás upozorní na prípadné ďalšie riziká. Bezpečnosť úhrady kúpnej ceny môžete zvýšiť využitím notárskej úschovy alebo bankovej vinkulácie.

Dedenie medzi deťmi a manželmi

S manželom žijem v spoločnej domácnosti už 15 rokov. Pretože sme si kúpili dom a vzali naň hypotekárny úver, začínam sa zaujímať



o dedičstvo. Manžel bol rozvedený keď sme sa brali, a má z prvého manželstva dcéru, ktorá je už teraz dospelá a sama má dve deti. Bohužiaľ medzi manželom a dcérou sa kedysi zrejme niečo stalo, manžel na ňu zanevrel a nestretávajú sa. Ja ju ani nepoznám. Aký by bol postup, keby sa manželovi niečo stalo? Mala by nárok na jeho časť majetku? Ak áno, chceli by sme to s manželom riešiť a spísať závet. Nevieme, ako máme postupovať, aby bol závet platný a nebolo ho možné napadnúť. Všetok majetok, čo sme si spolu nadobudli, chceme odkázať jeden druhému, prípadne neskôr nášmu dieťaťu, ktoré plánujeme. Na koho by sme sa mali obrátiť ohľadne závetu a koľko by to stálo?

MONIKA CHVOSTEKOVÁ STUPAVA

Do úvahy prichádzajú dve možnosti obmedzenia dedičského práva manželovej dcéry. Prvou možnosťou je zriadenie závetu a druhou vydedenie. Zásadným rozdielom je, že závetom nemôže

byť manželova dcéra úplne vylúčená z dedenia. V zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka (OZ) sa musí plnoletým potomkom dostať aspoň toľko, koľko robí jedna polovica ich dedičského podielu zo zákona. Manželova dcéra by zo zákona dedila v prvej dedičskej skupine. V tejto skupine dedia rovnakým dielom poručiťelove deti a manžel. To znamená, že v súčasnej situácii by ste zo zákona po vašom manželovi dedili polovicu jeho majetku vy a polovicu jeho dcéra. Závetom by teda váš manžel mohol maximálne určiť, aby ste vy zdedili tri štvrtiny majetku a manželova dcéra štvrtinu.

Absolútne vylúčiť dcéru z dedenia by mohol váš manžel iba jej vydedením. Prejav vôle o vydedení potomka môže byť urobený samostatne alebo ako súčasť závetu. Okrem všeobecných náležitostí listiny o vydedení je nevyhnutné, aby manžel uviedol dôvod vydedenia. Všetky štyri dôvody vydedenia, ktoré pripúšťa náš právny poriadok, sú uvedené v § 469a ods. 1 OZ. Na váš prípad by sa mohol vzťahovať

prípad podľa písm. b), teda ak potomok trvalo neprejavuje o poručiťela opravdivý záujem, ktorý by ako potomok mal prejavovať. Tento dôvod nestačí v listine o vydedení iba uviesť, ale treba podrobne opísať všetky okolnosti, ktoré uvedené tvrdenie preukazujú. Rovnako je nevyhnutné, aby manžel v listine uviedol, že vydedenie sa vzťahuje aj na dcéринých potomkov. Následne môže váš manžel tento uvoľnený dedičský podiel závetom odkázať vám.

Z hľadiska vašej právnej istoty odporúčam, aby manžel zriadil závet, ktorého súčasťou bude aj prejav o vydedení, formou notárskej zápisnice. Ide sice o finančne nákladnejší spôsob vyhotovenia závetu, no vylúči sa ním prípadná neplatnosť závetu alebo jeho strata, pretože závet bude zaregistrovaný v Notárskom centrálnom registri závetov. Výšku odmeny notára určuje vyhláška o odmenách a náhradách notárov.