



JUDr. MÁRIA ZIMANOVÁ

notár so sídlom v Ilave

NOTÁRSKY ÚRAD ILAVA

MOYZESOVA 861/31 ♦ 019 01 ILAVA ♦ Tel: 042/4465204 ♦ IČO: 36130931 ♦ DIČ: 1022049754

č. účtu: SK820900000000063697845

e-mail: maria.zimanova@notar.sk notar.ilava@gmail.com ♦ www.notar.sk

KÚPNA (DAROVACIA) ZMLUVA SPÍSANÁ NOTÁROM

Kúpna (darovacia) zmluva spísaná formou notárskej zápisnice je verejná listina, ktorá má vyššiu dôkaznú silu ako ktorékoľvek iné (súkromné) písomné zmluvné dohody.

Notárska zápisnica, do ktorej je pojatá kúpna (darovacia) zmluva poskytuje nižšie uvedené garancie a istoty pre účastníkov právnych vzťahov.

Tieto súvislosti je dôležité zvážiť pri rozhodovaní o výbere miesta a formy písomného právneho úkonu.

PREČO SPÍSAŤ KÚPNU (DAROVACIU) ZMLUVU U NOTÁRA FORMOU NOTÁRSKEJ ZÁPISNICE ?

I./

Notár zodpovedá za správnosť vyhotovenej zmluvy

- ❖ Notárske zápisnice spisuje notár, ktorý je orgánom verejnej moci a odborníkom s vysokoškolským právnickým vzdelaním, na túto činnosť štátom určený a splnomocnený.
- ❖ Činnosť notára pri spisovaní notárskych zápisníc je výkonom verejnej moci, notár je štátom kreovaný právny odborník – špecialista na koncipovanie a tvorbu právnych listín. Túto činnosť vykonáva nestranne a nezávisle tak, aby boli rovnocenne zabezpečené práva a oprávnené záujmy všetkých účastníkov právneho úkonu.
- ❖ **Notár zodpovedá za správnosť vyhotovenej zmluvy.** V prípade pochybenia a vzniku škody je notár poistený a zaist'uje návratnosť finančných prostriedkov cez inštitút náhrady škody. Notár je povinný oznámiť účastníkom zmluvy o prevode nehnuteľností výšku svojho poistného krytia a poist'ovňu, v ktorej je poistený pre prípad škody v súvislosti s vyhotovením notárskej zápisnice. Za vznik prípadnej škody za túto činnosť notára zo zákona zodpovedá štát.

II./

Notárske zápisnice sú verejnými listinami

- ❖ Notárske zápisnice a ich osvedčené odpisy sú **verejnými listinami**, ktoré majú zvláštnu dôkaznú silu.
- ❖ Dôkazná sila spočíva v tom, že dôkazné bremeno je na tom, kto chce preukázať opak toho, čo je vo verejnej listine uvedené a nie na tom, tvrdenie koho sa v spore o verejnú listinu opiera.

III./

Notár ručí za zistenie totožnosti účastníkov

- ❖ Nespornou výhodou právnej istoty aj s finančným znížením nákladov je skutočnosť, že ak Vám spisuje kúpnu (darovaciu) zmluvu notár v notárskej zápisnici, **notár ručí za zistenie totožnosti** účastníkov zmluvy (pre prípady podvodu).
- ❖ Súčasne sa už **nevyžaduje** splnenie zákonnej požiadavky **osvedčenia podpisov predávajúcich (darcov) na kúpnych (darovacích) zmluvách**, teda nemáte s tým spojené žiadne poplatky (2,87 €/1 podpis na 1 listine).

IV./

Účastníkom notárskej zápisnice môže byť aj telesne hendikepovaná osoba

- ❖ Notár spisuje notársku zápisnicu s účastníkmi právneho úkonu, teda kúpnej (darovacej) zmluvy, resp. ich splnomocnenými zástupcami.
- ❖ Výhodou kúpnej (darovacej) zmluvy vo forme notárskej zápisnice je fakt, že jej účastníkom, či už **ako kupujúci (darca) alebo predávajúci (obdarovaný) môže byť aj osoba, ktorá je telesne hendikepovaná** (napr. **hluchá, nemá, nemôže písať** atď.), kedy sa za zákonných podmienok za takúto osobu podpisujú pred notárom svedkovia úkonu, resp. aj dôverník.
- ❖ V iných súkromných zmluvách je takáto možnosť neprípustná a bez súčinnosti notára by nemohlo dôjsť k spísaniu žiadnej kúpnej (darovacej) zmluvy.

V./

Účastníkom notárskej zápisnice je len osoba spôsobilá na právne úkony

- ❖ Kúpnu (darovaciu) zmluvu ako právny úkon môže uzatvoriť len osoba, ktorá nemá na tento úkon obmedzenú právnu spôsobilosť. Ak by totiž účastník kúpnej (darovacej) zmluvy bol obmedzený v spôsobilosti na právne úkony v takomto rozsahu, čo za normálnych okolností nie je možné zistiť, zo zákona by bola takáto kúpna (darovacia) zmluva neplatná.
- ❖ Notár však má prístup do notárskeho centrálného registra listín (NCRls), v ktorom na žiadosť súdu registruje rozsudky o obmedzení (predtým aj na pozbavenie) spôsobilosti na právne úkony.
- ❖ **Potvrdenie** o skutočnostiach uložených v NCRls, ktoré **si notár sám zabezpečí**, je nezvratným dôkazom **o spôsobilosti alebo nespôsobilosti osoby na právny úkon kúpnej (darovacej) zmluvy**, čím sa klient vyhne v budúcnosti prípadnému riziku absolútnej neplatnosti kúpnej (darovacej) zmluvy.

VI./

Pri zabezpečení podkladov pre notársku zápisnicu klient ušetrí nemalé správne poplatky

- ❖ Ak sa spisuje kúpna (darovacia) zmluva, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti, je potrebné zabezpečiť príslušný výpis z katastra nehnuteľností najčastejšie v podobe výpisu z listu vlastníctva z okresného úradu, katastrálneho odboru (príslušného podľa katastrálneho územia, v obvode ktorého sa nehnuteľnosť nachádza).
- ❖ Podľa zákona o správnych poplatkoch katastrálny odbor za každý výpis z listu vlastníctva (za každých aj začatých 20 parciel alebo stavieb) účtuje 8,50 € správny poplatok.
- ❖ **Notár si** však na účely výkonu svojej notárskej činnosti **vie zabezpečiť elektronický výpis z listu vlastníctva bezplatne** (na základe zmluvy medzi ÚGKaK SR a NK SR), čím opäť klient ušetrí nemalé správne poplatky.

VII./

Notársku zápisnicu nemožno antيداتovat'

- ❖ Centrálny informačný systém Notárskej komory Slovenskej republiky garantuje formálno-právnu istotu notárskych zápisníc, ktoré **nemožno antيداتovat'**, nakoľko od 01.01.2003 je v prevádzke Notársky centrálny register notárskych zápisníc (NCRnz), ktorý každej notárskej zápisnici spisanej notárom v Slovenskej republike centrálnie prideliuje jej spisovú značku.
- ❖ Od 01.01.2005 je v prevádzke Notársky centrálny register listín (NCRls), je tým zaručená **nezmeniteľnosť notárskych zápisníc**, nakoľko každá notárska zápisnica po podpísaní zmluvnými stranami a notárom je uložená v elektronickej podobe do NCRls. Ďalšie zásahy do obsahu notárskych zápisníc sú teda navždy vylúčené.

VIII./

Notárska zápisnica umožňuje priamu vykonateľnosť

- ❖ Notárske zápisnice **môžu byť priamo vykonateľné** – t.j. zmluvné strany si pri písaní právneho záväzku vo forme notárskej zápisnice **pre prípad dobrovoľného neplnenia** v právnom záväzku dohodnutých povinností (napr. **vyplatenie kúpnej ceny, ale napr. aj vypratanie** bytu alebo nebytového priestoru) môžu dohodnúť priamu vykonateľnosť notárskej zápisnice.
- ❖ Týmto sa predchádza finančne i časovo náročnému súdnemu konaniu, keďže v takomto prípade je možné podať návrh na vykonanie exekúcie na základe notárskej zápisnice ako exekučného titulu, ktorá je v tomto rovnocenná súdnemu rozhodnutiu.

IX./

Odmena je vopred stanovená

- ❖ Odmenu za výkon notárskej činnosti určuje štát (Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 31/1993 Z. z. o odmenách a náhradách notárov v znení neskorších predpisov).
- ❖ **Výška odmeny je teda vopred stanovená a rovnaká na celom území Slovenskej republiky.**
- ❖ Základom pre výpočet je kúpna cena, násobená percentom, ktoré začína 1 % a postupne sa so zvyšujúcou kúpnu cenou percento odmeny znižuje.

X./

Notár poskytuje zastupovanie v katastrálnom konaní = úspora času a správnych poplatkov (kolkov)

- ❖ Podľa notárskeho poriadku smie notár okrem spísania samotnej kúpnej (darovacej) zmluvy vo forme notárskej zápisnice, poskytnúť aj zastupovanie v katastrálnom konaní, čím pre klienta **garantuje zrýchlenie, zjednodušenie a hlavne nezanedbateľné finančné úspory zápisu do katastra nehnuteľností.**
- ❖ Podľa právneho poriadku SR totiž platí, že platnosť a účinnosť zmluvy nastáva podpísaním samotnej kúpnej (darovacej) zmluvy pred notárom, no vznik právnych účinkov z kúpnej (darovacej) zmluvy, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti sa viaže na rozhodnutie okresného úradu, katastrálneho odboru (príslušného podľa katastrálneho územia, v obvode ktorého sa nehnuteľnosť nachádza). Notár sa postará o kompletné úkony, výsledkom ktorých bude vklad do katastra nehnuteľností. Ak zmluvu o prevode nehnuteľností spíše notár, ktorý za jej obsah zodpovedá, príslušný okresný úrad, katastrálny odbor sa sústreďujú už len na súladnosť zmluvy s katastrálnym operátom a neskúma občianskoprávne aspekty zmluvy. Preto okresné úrady, katastrálne odbory tento ušetrný čas využijú na rýchlejšie povolenie vkladu. Zmluva spísaná notárom má aj časovú výhodu spočívajúcu v tom, že na rozdiel od iných súkromných a neautorizovaných zmlúv, je príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, povinný o zmluve spísanej notárom rozhodnúť nie do 30 dní, ale do 20 dní.
- ❖ Nepochybne nezanedbateľným benefitom je úspora peňazí klienta pri platení správneho poplatku za katastrálne konanie. Za konanie o vklade vlastníckeho či iného vecného práva sa platí správny poplatok vo výške 66,- €. **V prípade, ak je návrh na vklad zaslaný notárom elektronicky, tým sa znižujú poplatky o 50 %,** čím klient zaplatí správny poplatok len 33,- €. Notár však ešte klientovi peniaze ušetrí pri spracovaní Oznámenia o návrhu na vklad vlastníckeho práva (o ďalších 15,- €), teda **konečná suma správneho poplatku pri jednom vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej (darovacej) zmluvy je 18,- €.**