

[Úvodní Stránka](#) > ... > [Obchodní a Insolvenční Rejstříky a Katastry Nemovitostí](#) > [Katastry Nemovitostí V Zemích EU](#) > Portugal

Katastry nemovitostí v zemích EU

Obsah zajišťuje
Portugalsko

Portugalsko



Tato část obsahuje přehled o portugalském katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí (*Registo Predial*)

Správu katastru nemovitostí zajišťují katastrální úřady pod vedením registračních úředníků, kteří náleží k Úřadu pro rejstříky a notářství (*Instituto dos Registos e do Notariado*), což je veřejná instituce spadající pod ministerstvo spravedlnosti. Uvedené úřady se nacházejí po celém území státu v každé samosprávné obci, jejich působnost se však neomezuje na danou oblast a mohou provádět úkony týkající se jakékoli nemovitosti v Portugalsku.

Hlavním účelem je zveřejňovat informace o právním stavu nemovitostí a zajistit bezpečný právní převod nemovitostí. Zápis do katastru nemovitostí je zpravidla povinný pro všechny skutečnosti týkající se vlastnických práv od 21. července 2008.

Konečný zápis představuje předpoklad, že existuje právo k nemovitosti patřící zapsanému vlastníkov, podle konkrétních podmínek stanovených v katastru.

Skutečnosti, které se zapisují do katastru nemovitostí

- a) právní skutečnosti, z nichž vyplývá vznik, uznání, nabytí nebo změna vlastnických a požívacích práv, práv k užívání a obývání, dědičných práv stavby nebo práv přístupu;
- b) právní skutečnosti, z nichž vyplývá vznik nebo změna společného vlastnictví a práva k dočasnému užívání nemovitosti;
- c) právní skutečnosti, které stvrzují neplatnost nebo zánik práv uvedených v písmenu a);
- d) změna hranic pozemku vyplývající z parcelace, zřízení spoluvlastnictví a reparcelace a související změny;
- e) pouhá držba;
- f) příslib postoupení nebo zatížení, smlouvy o předkupním právu a přednostní právo vyplývající ze závěti, pokud nabudou účinnosti, a dále postoupení smluvního stavu vyplývajícího z těchto skutečností;
- g) postoupení majetku věřitelům;
- h) převod nebo změna hypotéky, postoupení přednostního práva týkajícího se příslušného zápisu a zřízení zástavního práva k nemovitosti;
- i) převod úvěrů zajištěných hypotékou nebo zástavním právem, pokud je třeba převést záruku;
- j) určení nemovitosti jako záruky technických rezerv pojišťovacích společností nebo pro účely ručení odpovědnosti zaměstnavatelů;

- k) finanční leasing a jeho převod;
- l) nájem v trvání delším než šest let a jeho převod nebo další pronájem, s výjimkou pronájmu zemědělské půdy;
- m) obstarání nemovitosti a prohlášení platební neschopnosti;
- n) obstarání a konfiskace majetku zajištěného hypotékou nebo zástavním právem a jakékoli další úkony či opatření vztahující se k danému majetku;
- o) zřízení výsadního práva a jeho změny;
- p) zatížení spojené s případným snížením darů, které podléhají započtení při stanovení dědických podílů;
- q) zatížení budov se sníženým nájemným nebo s regulovaným nájemným v případě budov zařazených do této kategorie;
- r) zatížení ročních plateb poskytovaných na podporu rozvoje zemědělství;
- s) zřeknutí se odškodnění v případě vyvlastnění v zájmu zvýšení hodnoty vyplývajícího z prací provedených na nemovitostech, které se nacházejí v blízkosti hlavních silnic nebo na které se vztahují plány rozvoje obcí;
- t) veškerá další omezení vlastnických práv, břemena a zatížení a skutečnosti podléhající ze zákona zápisu do katastru nemovitostí;
- u) koncese na veřejný majetek a její převod, pokud se má na postoupené právo zřídit zástavní právo;
- v) právní skutečnosti vedoucí k zániku zapsaných práv, zatížení nebo břemen;
- w) povolení k turistickému využívání a jeho změny.

Zápisu do katastru podléhají rovněž úkony a související konečná rozhodnutí na základě vydání rozsudku, jejichž hlavním či vedlejším předmětem je:

- a) uznání, zřízení, změna nebo zánik některého z práv uvedených v předchozím oddílu a rovněž odpůrčí žaloby;
- b) oprava, prohlášení neplatnosti nebo zrušení zápisu či jeho výmaz;
- c) postupy, jejichž cílem je obstarání či konfiskace, a jakákoli další opatření dotýkající se volného nakládání s nemovitostmi, včetně všech souvisejících opatření.

Zásady zápisu do katastru

Zásada účinku vůči třetím osobám

Na skutečnosti podléhající zápisu do katastru se mohou strany nebo jejich dědicové odvolávat i v případě, že nebyly zapsány, s výjimkou zřízení zástavního práva, jehož nabytí účinnosti mezi stranami je podmíněno zápisem do katastru nemovitostí.

Skutečnosti, které musí být do katastru zapsány, však nabývají vůči třetím osobám účinku až ode dne příslušného zápisu.

Zásada priority

Právo zapsané jako první má přednost před právy zapsanými později v souvislosti se stejnými nemovitostmi, přičemž pořadí přednosti se řídí datem zápisu a v případě téhož data časovým pořadím příslušných podání.

Zásada zákonnosti

Přijatelnost žádosti o zápis se posuzuje na základě použitelných právních předpisů, předložených dokumentů a

předchozích zápisů. Přitom se ověřuje zejména identita nemovitosti, oprávněnost dotčených stran, formální náležitosti listin a platnost skutečností, jež jsou v nich uvedeny.

Zásada postoupení nároků

Konečný zápis vzniku břemene na základě právních úkonů závisí na předchozím zápisu nemovitosti jménem osoby, na kterou se břemeno vztahuje.

Existuje-li v katastru zápis týkající se nabytí či uznání práva k nemovitosti, které lze převést, nebo pouhé držby, musí zasáhnout příslušný držitel právního nároku, aby bylo možné provést nový konečný zápis, pokud tato skutečnost již nevyplývá z jiného předchozího zápisu.

Všeobecné pravidlo pro lhůtu k zápisu

Obecně platí, že o zápis je třeba požádat ve lhůtě 30 dnů od vzniku skutečností týkajících se nároku, nebo ode dne splacení daňových povinností, pokud se má tato platba provést po vzniku nároku (v případě rozdělení nebo darování).

Další aspekty zápisu do katastru

Katastr nemovitostí se řídí zásadou způsobilosti, tzn. že zápis se provádí na žádost oprávněné osoby. K žádosti o zápis jsou oprávněny aktivní či pasivní subjekty příslušného právního vztahu a obecně také všechny osoby, které mají na tomto vztahu zájem nebo jsou povinny jej prosazovat.

Žádosti lze podávat osobně, elektronicky, faxem nebo poštou.

Zapsány mohou být pouze skutečnosti podložené příslušnými doklady. Skutečnosti týkající se nemovitostí se zpravidla zaznamenávají ve formě notářského zápisu nebo na soukromém ověřeném dokumentu (dokument osvědčený notářem, advokátem, právním zástupcem nebo registračním úředníkem, který se uloží na stránky online katastru nemovitostí).

Existuje povinný mechanismus pro řešení nedostatků: pokud nelze provést požadovaný zápis, registrační úředník kontaktuje žadatele a vyžádá si od něj potřebné dokumenty, aby se zamezilo zamítnutí nebo prozatímnímu zápisu.

Registrační úředník provede zápis do deseti dnů ode dne předložení dokumentů.

V případě zamítnutí zápisu nebo prozatímního zápisu z důvodu pochybností je žadatel písemně informován prostřednictvím odůvodněného rozhodnutí a může se odvolat u nadřízeného orgánu nebo u soudu.

Náklady

Poplatky za zápis do katastru nemovitostí jsou stanoveny ve vyhlášce o poplatcích za zápis do rejstříků a notářské služby (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) č. DL 322-A/2001 ze dne 14. prosince 2001.

Přístup k informacím z katastru nemovitostí

Vedle certifikátů v tištěné podobě lze informace snadno získat na internetových stránkách <http://www.predialonline.pt/> ve formě elektronického certifikátu. Informace o právním stavu nemovitostí a dosud nevyřízených žádostech o zápis jsou nepřetržitě aktualizovány. Přístup lze získat na základě ročního předplatného v ceně 15 EUR. Při žádosti je třeba uvést popisné číslo nemovitosti nebo příslušné daňové číslo. Po zaplacení poplatku je informace dostupná po zadání číselného kódu certifikátu.

Ostatní služby

V Portugalsku jsou v rámci katastru nemovitostí k dispozici dvě zvláštní služby: Predial Online a Casa Pronta.

Predial Online

Na těchto stránkách lze elektronicky ukládat ověřené soukromé dokumenty dokazující právní skutečnosti a doklady o zrušení hypotéky. Rovněž je možné podávat oznámení ohledně hlavních prvků transakcí v oblasti nemovitostí, aby mohly subjekty s předkupním právem oznámit svůj záměr uplatnit toto právo či nikoli. Dále lze nahlížet do dokumentů zveřejněných v rámci zvláštních postupů pro zdůvodnění a opravy.

Lze také požádat o zápisy, při nichž je třeba, aby se zúčastněné strany prokázaly elektronickým certifikátem.

Je přístup na portál Predial Online bezplatný?

Přístup k většině stránek Predial Online je bezplatný. Některé části jsou však přístupné pouze po uhrazení poplatku, jehož výše je stanovena ve vyhlášce týkající se poplatků za zápis do rejstříků a notářské služby (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) č. DL 322-A/2001 ze dne 14. prosince 2001, a jsou vyhrazeny pouze pro autorizované uživatele. Autorizace se provádí pomocí elektronického certifikátu a týká se především on-line registrů (žádosti a konzultace stavu žádosti) a ukládání dokumentů (ukládání a konzultace).

Informace dostupné na stránkách Predial Online

Tyto internetové stránky umožňují přístup k informacím a certifikátům v souvislosti s nemovitostmi zapsanými v portugalském katastru nemovitostí.

Casa Pronta

Casa Pronta je komplexní službou, která umožňuje rychle vykonat všechny nezbytné formality spojené s prodejem, koupí, darováním, výměnou a postoupením městských, venkovských nebo smíšeně používaných budov, a to s bankovním úvěrem či bez něj, dále převod bankovního úvěru na nákup nemovitosti z jedné banky do jiné nebo vyřízení bankovního úvěru se zástavou. Službu Casa Pronta je také možné využít pro zřízení společného vlastnictví.

Postup zahajuje katastr nemovitostí nebo banka, kteří mají zajištěn přístup na tyto internetové stránky pomocí uživatelského jména a hesla. Průběh tohoto postupu lze kdykoli ověřit.

Internetové stránky umožňují komukoli učinit oznámení o převodu vlastnictví, takže subjekty s předkupním právem mohou oznámit, zda mají v úmyslu uplatnit svá práva či nikoli.

Je přístup na portál Casa Pronta bezplatný?

Poplatky za přístup jsou stanoveny ve vyhlášce týkající se rejstříků a notářských služeb (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*) č. DL 322-A/2001 ze dne 14. prosince 2001.

Stránky Casa Pronta nabízejí komukoli možnost učinit oznámení o převodu nemovitosti za poplatek 15 EUR.

Subjekty s přednostními právy mohou zdarma oznámit svůj úmysl uplatnit svá práva či nikoli. V takovém případě je však přístup na stránky omezen.

Kromě toho je přístup na portál Casa Pronta vyhrazen pouze pro:

- banky
- katastrální úřady
- subjekty s přednostními právy.

Přístup je možný po zadání uživatelského jména a hesla.

Omezený přístup se nevztahuje na oznámení o uplatnění zákonného přednostního práva, která lze konzultovat zdarma.

Užitečné odkazy

[Predial Online](#)

■ Poslední aktualizace: 07/04/2024

Originální verzi stránky (v jazyce příslušného členského státu) provozuje daný členský stát. Překlad pořídily útvary Evropské komise. Je možné, že změny, které v originální verzi případně provedly orgány daného členského státu, nebyly ještě do překladů zapracovány. Evropská komise vylučuje jakoukoli odpovědnost za jakékoli informace nebo údaje obsažené nebo uvedené v tomto dokumentu. Předpisy v oblasti autorských práv členských států odpovědných za tuto stránku naleznete v právním oznámení.