

Obsah

O autorech	V
Jednotlivé kapitoly zpracovali	IX
Předmluva	XIII
Úvodní slovo hlavních autorů	XV
Seznam použitých zkratk	XLI
Část první. Informace a jejich zdroje	1
Kapitola I. Informace jako základ	3
1. Úvod	3
2. Základní veřejné seznamy a veřejné rejstříky, registry a evidence	5
a) Katastr nemovitostí	7
b) Veřejný rejstřík osob	10
c) Veřejný seznam manželských smluv	10
d) Registr smluv	12
3. Doplnující a užitečné další zdroje informací	12
a) K nemovitostem	12
b) K osobám	14
c) Další	14
4. Ověřování listin, podpisů a konverze	16
Část druhá. Účastníci a jejich jednání	17
Kapitola II. Účastníci právních vztahů	19
1. Úvod	19
2. Fyzické a právnické osoby jako účastníci právních vztahů k nemovitým věcem	20
3. Právní způsobilost osob	20
4. Zastoupení	21
5. Datové schránky	23
6. Fyzické osoby	24
a) Nezletilí	25
b) Omezení svéprávnosti fyzické osoby soudem	27
c) Identifikace a označení fyzické osoby ve smlouvě	28
d) Cizinci	32
e) Manželé	32
7. Právnické osoby	34
a) Dělení právnických osob	34
b) Veřejné rejstříky právnických osob	34
c) Název právnické osoby	35
d) Sídlo právnické osoby	36
e) Zahraniční právnické osoby	37
f) Obchodní korporace	38
8. Stát jako účastník právních vztahů k nemovitostem	39
9. Územní samosprávné celky	39

10. Právní jednání obce	40
Kapitola III. Právní jednání	43
1. Jednání a ostatní skutečnosti	43
2. Následky a formy právního jednání	43
3. Zdánlivá právní jednání	45
4. Právní jednání a v nich obsažené podmínky	45
5. Výklad právních jednání a jeho praktické dopady	46
6. Platnost a účinnost právních jednání	48
7. Neplatnost právních jednání	49
8. Formy právních jednání	50
9. Elektronická právní jednání a podklady	51
Část třetí. Přípravné smlouvy v realitní praxi	55
Kapitola IV. Zprostředkovatelské smlouvy	57
1. Úvod	57
2. Forma zprostředkovatelské smlouvy	57
3. Zprostředkovatel	58
4. Zájemce	59
5. Předmět zprostředkování a předmět prodeje	59
6. Úplatnost jako pojmový znak zprostředkovatelské smlouvy	60
a) Zprostředkovatelská smlouva s výslovně sjednanou provizí včetně její výše	61
b) Zprostředkovatelská smlouva s ujednáním o provizi bez stanovení její výše	65
c) Zprostředkovatelská smlouva vylučující nárok zprostředkovatele na provizi	66
d) Vznik nároku na provizi	66
e) Nárok na zprostředkovatelskou provizi, došlo-li k uzavření zprostředkovávané smlouvy až po ukončení zprostředkovatelské smlouvy	70
f) Splatnost provize	72
7. Náhrada nákladů zprostředkovatele souvisejících se zprostředkovatelskou činností	73
8. Povinnosti zprostředkovatele	75
a) Povinnost zprostředkovatele jednat s odpovídající znalostí a pečlivostí	77
b) Povinnost zprostředkovatele jednat poctivě	77
c) Povinnost zprostředkovatele nebýt ve střetu zájmů	78
d) Informační povinnost zprostředkovatele	79
e) Archivační povinnost zprostředkovatele	80
f) Prevenční povinnost zprostředkovatele	80
g) Povinnost mlčenlivosti zprostředkovatele	81
h) Povinnost zprostředkovatele zajistit inzerci předmětu prodeje	81
i) Povinnost zprostředkovatele zajistit zpracování smluvní dokumentace	82
9. Povinnosti zájemce	83
a) Povinnost zájemce jednat poctivě	84
b) Informační povinnost zájemce	84
c) Povinnost zájemce poskytnout zprostředkovateli nezbytnou součinnost	84

10. Typy zprostředkovatelských smluv	84
a) Výhradní zprostředkovatelská smlouva	85
b) Nevýhradní zprostředkovatelská smlouva	88
11. Prohlídky předmětu prodeje a jiné praktické aspekty související se zprostředkovatelskou činností	88
a) Prohlídka bez přítomnosti vlastníka	88
b) Prohlídka za přítomnosti vlastníka	89
12. Trvání a ukončení zprostředkovatelské smlouvy	90
13. Zákon o realitním zprostředkování	93
Kapitola V. Rezervační smlouvy	96
1. Úvod	96
2. Rezervační smlouva jako smlouva spotřebitelská	96
3. Forma rezervační smlouvy	97
4. Obvyklý základní obsah rezervační smlouvy	97
5. Účast zprostředkovatele v rámci rezervační smlouvy	99
a) Původní dvoustranné rezervační smlouvy (zájemce – zprostředkovatel)	99
b) Nové varianty rezervačních smluv	100
(1) Dvoustranná rezervační smlouva (zájemce – prodávající strana) ...	100
(2) Trojstranná rezervační smlouva (zájemce – prodávající strana – zprostředkovatel)	102
(3) Modifikovaná dvoustranná rezervační smlouva (zájemce – zprostředkovatel)	103
6. Účinky rezervační smlouvy ve vazbě na úhradu rezervačního poplatku ..	104
7. Vymezení podstatných náležitostí cílové smlouvy	105
Kapitola VI. Smlouva o smlouvě budoucí	110
1. Úvod	110
2. Popis smlouvy o smlouvě budoucí a její praktické využití	110
a) Právní úprava	110
b) Účastníci	110
c) Forma	111
d) Účel a využití	111
3. Zvláštní upozornění	112
a) Jasný obsah závazku	112
b) Zánik závazku	112
c) Zajištění splnění závazku	114
(1) Určení obsahu budoucí smlouvy soudem	114
(2) Smluvní pokuta	114
4. Spotřebitelé	117
5. Vzor odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí	117
Část čtvrtá. Typické smlouvy v realitní praxi	119
Kapitola VII. Kupní smlouva	121
1. Úvod	121
2. Členění zákonné úpravy kupní smlouvy na věci nemovité	121

3. Forma kupní smlouvy a souvisejících ujednání	122
4. Obsahové náležitosti kupní smlouvy	124
5. Prodávající strana, dispoziční omezení při nakládání s předmětem vlastnictví	124
a) Zákonná předkupní práva	125
(1) Předkupní práva upravená mimo občanský zákoník	125
(2) Předkupní práva upravená v rámci občanského zákoníku	125
b) Rodinná domácnost	128
c) Zákaz zcizení a/nebo zatížení	129
6. Kupující strana, nabytí vlastnického práva od nevlastníka	131
7. Předmět prodeje/koupe	132
8. Úplatnost jako pojmový znak kupní smlouvy	139
9. Povinnosti prodávající strany	140
10. Povinnosti kupující strany	143
11. Důsledky ujednání o době odevzdání/převzetí nemovité věci	144
12. Převod vlastnického práva k nemovité věci a vybrané otázky s tím související	144
13. Vybrané specifické aspekty odpovědnosti za vady při prodeji nemovitých věcí	146
a) Vady faktické	146
b) Vady právní	149
14. Vybraná vedlejší ujednání při kupní smlouvě	151
a) Výhrada vlastnického práva	151
b) Smluvní předkupní právo	154
15. Vybraná problematická ustanovení ObčZ související s prodejem nemovitých věcí	158
a) Převzetí majetku nebo jeho poměrně určené části	158
b) Převzetí dluhu	160
Kapitola VIII. Převod družstevního podílu	165
1. Úvod (vybrané dílčí aspekty)	165
2. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu	167
3. Možnost zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu	172
4. Podnájem družstevního bytu	174
Kapitola IX. Převod obchodního podílu	178
1. Úvod	178
2. Stručné vymezení obchodního podílu	180
3. Převod obchodního podílu	180
a) Ověření vlastnického práva společníka k obchodnímu podílu	180
b) Převoditelnost obchodního podílu	181
c) Forma a obsah smlouvy o převodu obchodního podílu	182
d) Účinky převodu obchodního podílu	183
e) Zápis nového společníka do obchodního rejstříku	184
Kapitola X. Nájem	187
1. Úvod	187
2. Popis nájmu	187

a) Právní úprava	188
b) Rozlišení pojmů	189
(1) Výpůjčka	189
(2) Výprosa (§ 2189 až 2192 ObčZ)	189
(3) Zápůjčka	190
(4) Nájem	190
(5) Pacht (§ 2332 až 2357 ObčZ)	191
c) Rozdělení dle účelu užití	192
d) Obecný nájem	193
(1) Ukončení nájmu	193
(2) Údržba, opravy, úpravy, změny, technické zhodnocení	194
(3) Přímá obrana nájemce	194
(4) Podnájem	194
(5) Nájemné	194
(6) Změna vlastnictví	195
e) Nájem pro bytové potřeby	196
(1) Odlišnosti a specifika	196
(2) Zakázaná ujednání či jiná omezení	197
(3) Ukončení nájmu (stručně)	200
f) Podnikatelský nájem	203
3. Zvláštní upozornění	210
4. Odkazy	233
Kapitola XI. Směna	235
1. Úvod	235
2. Popis směny	235
a) Právní úprava	235
b) Charakter	235
c) Účastníci	236
d) Forma	236
e) Účel a využití	236
3. Zvláštnosti	237
a) Spoluvlastnický podíl	237
b) Peněžní a nepeněžní dorovnání	237
c) Vyvedení majetku	238
Kapitola XII. Dar	240
1. Úvod	240
2. Popis darování	240
a) Právní úprava	240
b) Charakter	241
c) Účastníci	241
d) Forma	241
e) Účel a využití	241
3. Zvláštní upozornění	243
a) Vady daru	243
b) Odvolání daru pro nevděk	243
c) Odvolání daru z dohodnutých důvodů	243

d) Odvolání daru z důvodů hmotné nouze	244
e) Darování nezletilému	244
Část pátá. Další smlouvy v realitní praxi	257
Kapitola XIII. Zástavní právo	259
1. Úvod	259
2. Popis zástavního práva	259
a) Podstata	259
b) Co může být zástavou	260
c) Vznik a zánik zástavního práva	261
d) Účastníci	262
e) Forma	263
f) Práva a povinnosti ze zástavního práva	264
g) Pojištění zástavy	265
h) Novinky v oblasti zástavního práva oproti předchozí právní úpravě ..	265
i) Vymezení zajišťovaného dluhu	267
j) Více zástavních práv k téže věci (zástavě)	268
k) Podzástavní právo	268
l) Zákaz zcizení a zatížení	268
m) Výkon zástavního práva (zpeněžení zástavy)	269
n) Co se zapisuje do KN	271
3. Zvláštní upozornění	272
a) Promlčení zástavních práv	272
b) Družstevní podíl	272
c) Přejedání dluhů s kupovanou nemovitostí	273
d) Kolize zástavních práv	274
e) Riziko neúčinnosti zajištění	274
f) Kombinace staré a nové právní úpravy	274
g) Vybraná judikatura a příklady	275
Kapitola XIV. Věcná břemena	287
1. Úvod	287
2. Popis věcných břemen	287
a) Popis	287
b) Právní úprava	288
c) Dělení věcných břemen	288
(1) Služebnosti	288
(2) Reálná břemena	290
d) Oceňování věcných břemen	291
e) Promlčení práv zapsaných v katastru nemovitostí	291
3. Praktické poznatky	292
a) Co vše může být obsahem věcného břemene?	292
b) Typová věcná břemena	293
c) Vztahuje se věcné břemeno i na nájemce?	293
Kapitola XV. Právo stavby	303
1. Úvod	303

2. Popis práva stavby	304
3. Praktické poznatky	308
Kapitola XVI. Výměnek	312
1. Úvod	312
2. Popis výměnku	312
3. Zvláštnosti	315
Kapitola XVII. Správa spoluvlastněné nemovitosti	319
1. Úvod	319
2. Popis správy společné věci	319
a) Právní úprava	319
(1) Běžná správa	320
(2) Významná záležitost	320
(3) Výjimečná záležitost	321
b) Dohoda spoluvlastníků o správě nemovitosti	322
3. Zvláštní upozornění	324
a) Solidární vázanost spoluvlastníků	324
b) Správce	324
c) Spory	324
Kapitola XVIII. Reálné rozdělení nemovitosti	331
1. Úvod	331
2. Popis reálného rozdělení	331
a) Právní úprava	331
b) Charakter	332
c) Účastníci	332
d) Forma	332
e) Účel a využití	332
3. Zvláštnosti	333
a) Co lze reálně rozdělit	333
b) Stavební úřad	334
c) Bezproblémové užívání oddělené věci	335
d) Věcná břemena	335
e) Reálné rozdělení nemusí odpovídat výši podílů	335
f) Časový test u osvobození od daně z příjmů	336
g) Ochrana třetích osob	336
h) Doporučený praktický postup	337
Část šestá. Zvláštní ujednání v realitní praxi	341
Kapitola XIX. Typy do smluvní dokumentace	343
1. Úvod	343
2. Jak ze „staré“ smlouvy udělat smlouvu „novou“ (tedy podřízenou režimu ObčZ)	343
3. Odlišná smluvní úprava předkontraktní odpovědnosti	343
4. Vzájemná informační povinnost stran před uzavřením smlouvy	344
5. Vzájemná informační povinnost po uzavření smlouvy	344
6. Zamezení modifikované akceptace nabídky	345

7. Vyloučení možnosti automatické intervence obchodních zvyklostí/ zavedené praxe stran	345
8. Forma změny smlouvy	346
9. Závislé smlouvy	346
10. Změna okolností	347
11. Následná nemožnost plnění	347
12. Smluvní pokuta a náhrada škody	347
13. Potvrzení, kvitance	348
14. Započtení	348
15. Promlčení	349
16. Mlčenlivost	349
17. Registr smluv	349
Kapitola XX. Smluvní pokuta	351
1. Obecně	351
2. Jasné vymezení	354
3. Praktické užití ve smluvní dokumentaci	354
4. Výše smluvní pokuty	356
5. Využití či zneužití smluvní pokuty	358
6. Obchodní podmínky	359
7. Praktické rady závěrem	360
Část sedmá. Veřejné seznamy	361
Kapitola XXI. Katastr nemovitostí	363
1. Úvod	363
2. Předmět evidence v katastru nemovitostí	364
a) Pozemek	364
b) Budova	367
c) Jednotky	370
d) Nabývání nemovitostí společenstvím vlastníků	373
e) Právo stavby	373
f) Vybraná vodní díla	373
3. Katastrální operát	373
4. List vlastnictví	374
5. Zápisy práv do katastru	376
a) Druhy zápisů týkajících se práv	376
b) Forma podkladů pro zápis práv do katastru	376
c) Označování nemovitostí v listinách	379
d) Plomba	382
e) Pořadí zápisů do katastru	384
6. Vklad do katastru	386
a) Práva zapisovaná vkladem	386
(1) Vlastnické právo	386
(2) Právo stavby	387
(3) Věcné břemeno	389
(4) Zástavní právo	390
(5) Předkupní právo	394

(6) Budoucí výměnek	397
(7) Přídavné spoluvlastnictví	398
(8) Správa svěřenského fondu.....	400
(9) Výhrada vlastnického práva	401
(10) Výhrada práva zpětné koupě	401
(11) Výhrada zpětného prodeje	402
(12) Zákaz zcizení nebo zatížení.....	402
(13) Výhrada práva lepšího kupce	403
(14) Ujednání o koupi na zkoušku.....	403
(15) Nájem	404
(16) Pacht	404
(17) Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	405
(18) Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám	405
b) Účastníci vkladového řízení.....	406
c) Návrh na vklad	406
(1) Věcná a místní příslušnost.....	407
(2) Správní poplatek za přijetí návrhu na vklad.....	410
(3) Označení osoby v návrhu na vklad.....	411
(4) Úmrtí převodce/nabyvatele	411
(5) Označení nemovitostí a práv v návrhu na vklad	412
(6) Zúžení návrhu na vklad	412
(7) Rozlišení navrhovatelů a účastníků	412
d) Přijetí návrhu na vklad	413
e) Povolení vkladu.....	414
(1) Soukromá a veřejná listina	414
(2) Rozhodnutí o povolení vkladu	417
f) Zamítnutí vkladu	418
7. Záznam	419
8. Duplicitní zápis vlastnického práva	419
9. Poznámka	421
a) Poznámky k nemovitosti	421
b) Poznámka spornosti	429
c) Poznámka k osobě	430
10. Revize údajů katastru	431
11. Oprava chyby.....	432
12. Veřejnost katastru	433
13. Poskytování údajů z katastru.....	434
Kapitola XXII. Registr smluv	438
1. Proč se zákonem o registru smluv vůbec zabývat.....	438
2. Registr smluv jako informační systém veřejné správy.....	439
a) Co je a co není registr smluv.....	439
b) Kde lze registr smluv nalézt.....	439
c) Kdo je správcem registru smluv.....	440
3. Jak poznat, zda je smluvní strana „povinným subjektem“ podle § 2 odst. 1 RegSml	441
a) Určení smluvní protistrany realitní kanceláře	441

b) Určení „povinného subjektu“ podle § 2 odst. 1 RegSml	442
4. Jak poznat, zda se jedná o soukromoprávní smlouvu	447
5. Výjimky z uveřejnění určitých druhů smluv v registru smluv podle § 3 odst. 2 RegSml	448
a) Určení způsobu uzavření smlouvy	448
b) Vlastnosti předmětu smlouvy	449
c) Vyloučení zbylých výjimek v § 3 odst. 2 RegSml	451
6. Co je třeba vyřešit pro řádné uveřejnění smlouvy v registru	454
a) Souhlas smluvní strany s uveřejněním smlouvy v registru	454
b) Určení smluvní strany zajišťující uveřejnění smlouvy v registru	455
c) Určení a následné znečitelnění informací vyloučených z uveřejnění ...	457
(1) Jaké informace lze znečitelnit (neuveřejnit)	457
(2) Vyznačení informací ve smlouvě	458
d) Vyplnění metadat ve formuláři	460
e) Odeslání formuláře včetně přílohy správci registru smluv a potvrzení uveřejnění	460
f) Opravy již uveřejněné smlouvy a jejích metadat	461
7. K sankčním ustanovením § 6 a 7 RegSml	463
a) Odložení účinnosti smlouvy podle § 6 RegSml	463
b) Kdy dojde ke zrušení smlouvy podléhající uveřejnění v registru od počátku	465
c) Účinnost sankčních ustanovení a počítání času	466

Část osmá. Ochrana práv k nemovitostem

Kapitola XXIII. Superficiální zásada a její dopady do praxe

1. Úvod	471
2. Superficiální zásada u staveb zřízených před 1. 1. 2014	473
a) Základní východiska	473
b) Pravidlo č. 1 (§ 3054 a § 3055 odst. 1 ObčZ)	473
c) Pravidlo č. 2 (§ 3055 odst. 1)	474
d) Pravidlo č. 3	476
e) Doplnující pravidlo č. 4	477
3. Superficiální zásada u staveb zřízených po 1. 1. 2014	477
4. Praktické souvislosti spojené se superficiální zásadou	478
a) Vztah superficiální zásady k zápisům do katastru nemovitostí	478
b) Nástroje k nápravě neshody mezi skutečným a katastrálním stavem u staveb ve vazbě na superficiální zásadu	479
c) Postupy soudu v řízeních, ve kterých může jít o naplnění superficiální zásady	480
d) Praktická rizika superficiální zásady pro realitní poměry	481
e) Předcházení rizikům spojeným se superficiální zásadou a nesprávnými katastrálními zápisy	484
5. Závěr	485

Kapitola XXIV. Ochrana skutečného vlastníka, nabyvatele a třetích osob

1. Úvod	487
2. Nabytí nemovitosti	487

3. Nájem a odstoupení od převodní smlouvy	492
4. Vydržení.....	492
5. Ochrana třetích osob.....	494
Kapitola XXV. Ochrana rušené držby	496
1. Úvod	496
2. Ochrana (vlastnického) práva versus ochrana držby	497
3. Jaká práva lze chránit a kdo se ochrany může domáhat?	500
4. Rušitel.....	501
5. Jakým zásahům se lze bránit?	502
6. Svépomocná ochrana.....	503
7. Soudní ochrana	503
a) Čeho lze dosáhnout?	503
b) Řízení na ochranu držby	504
c) Zahájení řízení.....	504
d) Průběh řízení (okruh dokazovaných skutečností).....	505
e) Rozhodnutí	505
8. Ochrana držby před prováděním nebo odstraňováním stavby	506
9. Žaloba na ochranu držby a předběžné opatření.....	508
10. Závěr.....	508
Kapitola XXVI. Sousedská práva.....	510
1. Úvod	510
2. Právní úprava.....	510
a) Generální klauzule	510
b) Předchozí a současná úprava	510
c) Soudní spory zahájené do 31. 12. 2013	511
d) Hlavní rysy právní úpravy	511
3. Soused	511
4. Imise	512
a) Soudní ochrana.....	513
5. Věc na cizím pozemku	515
6. Stromy, keře a plody.....	518
7. Některé praktické případy imisí	520
a) Přelétávání dronů	520
b) Obtěžování pohledem a jiné podobné nemateriální imise	521
c) Imise zápachu.....	521
8. Stavební a hospodářská činnost na pozemku	522
a) Stavební činnost	522
(1) Vstup na sousední pozemek za účelem provádění nezbytné údržby	522
(2) Stavební práce na sousedním pozemku.....	523
(3) Obrana proti zřizování stavby na cizím pozemku	524
(4) Oplocení	525
b) Hospodářská činnost na pozemku.....	526
(1) Co je úředně povoleným závodem nebo zařízením?	527
(2) Jaké imise jsou privilegované?.....	528
(3) Újma a její náhrada.....	529
(4) Imise způsobené provozem na veřejných komunikacích	529

9. Shrnutí	532
Kapitola XXVII. Nezbytná cesta	536
1. Úvod	536
2. Nezbytná cesta v občanském zákoníku	537
a) Vzájemný vztah nezbytné cesty v zákoně č. 89/2012 Sb. a zákoně č. 40/1964 Sb.	537
b) Povaha zřízení nezbytné cesty v občanském zákoníku	537
3. Principy rozhodování soudu o povolení nezbytné cesty	538
a) Osoba oprávněná podat žalobu	538
b) Povaha povolené nezbytné cesty	539
4. Náležitosti rozhodování soudu o povolení nezbytné cesty	539
a) Základní podmínky povolení nezbytné cesty	540
b) Rozsah povolení nezbytné cesty	540
c) Finanční plnění poskytovaná v souvislosti s povolením nezbytné cesty	540
(1) Finanční nároky vlastníka dotčeného pozemku	540
(2) Finanční nároky osob, kterým svědčí věcná práva k dotčenému pozemku	541
(3) Finanční nároky osob, kterým svědčí jiná než věcná práva k dotčenému pozemku	542
d) Nová a umělá nezbytná cesta	542
e) Obsah rozhodnutí soudu o povolení nezbytné cesty	543
5. Překážky povolení nezbytné cesty	544
a) Hrubě nedbalé nebo úmyslné jednání	544
b) Požadavek na nezbytnou cestu jen za účelem pohodlnějšího spojení ..	545
c) Ochrana uzavřeného prostoru	545
d) Veřejný zájem	546
e) Převažující škoda na nemovité věci	546
f) Povolení nezbytné cesty a zneužití práva	547
g) Konkurence s § 1021 a § 1022	547
6. Zrušení nezbytné cesty	548
Část devátá. Spory, exekuce a insolvence v realitní praxi	551
Kapitola XXVIII. Mediace	553
1. Úvod	553
a) Autoritativní řešení sporů	553
b) Alternativní řešení sporů	554
2. Mediace coby metoda ADR a její úprava v právním řádu ČR	556
a) Evropské aspekty mediace	556
b) Zákon č. 202/2012 Sb., o mediaci	556
3. Mediace soudní versus mediace dobrovolná	557
a) První setkání se zapsaným mediátorem	557
(1) Vhodnost a účelnost prvního setkání s mediátorem	557
(2) Obsah prvního setkání s mediátorem	558
b) Dobrovolná mediace	559
(1) Případy vhodné k mediaci	559

(2) Principy mediačního procesu	559
(3) Role mediátora	561
(4) Role stran sporu	561
4. Spory s nemovitostním prvkem	562
a) Typy nemovitostních sporů	562
(1) Spory o určení vlastnického práva, duplicita vlastnictví	562
(2) Spory o vypořádání podílového spoluvlastnictví	563
(3) Spory o vypořádání společného jmění manželů	564
5. Účast právních zástupců u mediace a jejich úloha v různých fázích mediačního procesu	565
a) Přípravné jednání	565
b) Vyjednávání	565
c) Tvorba mediační dohody	566
d) Tendence v myšlení právního zástupce účastníka mediace	566
6. Mediační dohoda	567
7. Náklady mediačního procesu	568
Kapitola XXIX. Rozhodčí řízení	576
1. Stručné představení rozhodčího řízení v ČR	576
2. Formy rozhodčího řízení v ČR	579
a) Institucionální řízení: stálé rozhodčí soudy v ČR a řízení před nimi	579
b) Arbitrážní centra a jejich česká specifika	581
c) Řízení <i>ad hoc</i>	582
3. Arbitrabilita tuzemských sporů, včetně sporů týkajících se nemovitostí	583
a) Arbitrabilita obecně	583
b) Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí – příklady	584
4. Rozhodčí smlouvy	586
a) Rozhodčí smlouvy	586
b) Smluvní vzory FIDIC	590
5. Charakteristiky rozhodčího řízení	591
a) Rychlost vyřizování sporů, rozhodování v jediné instanci, omezený přezkum rozhodčích nálezů	591
b) Výběr rozhodců	594
c) Specifika vedení a rozhodování rozhodčích sporů, možnosti stran	597
(1) Procesní aspekty vedení a rozhodování sporu	597
(2) Hmotněprávní aspekty vedení a rozhodování sporu	599
d) Neveřejnost řízení	600
e) Specifický proces dokazování	601
6. Rozhodčí nálezy, jejich účinky a rozlišování na tuzemské a cizozemské ..	602
7. Spotřebitelské rozhodčí spory	603
Kapitola XXX. Exekuce	607
1. Úvod	607
2. Průběh exekučního řízení	608
a) Zahájení řízení	608
(1) Exekuční titul	608
(2) Návrh	610

(3) Účastníci exekuce.....	611
b) Důsledky provádění exekuce.....	614
c) Nakládání s nemovitostí v exekuci.....	616
(1) Omezení inhibitoria.....	617
(2) Přímý prodej.....	618
(3) Prodej s ukončením exekuce.....	622
d) Opravné prostředky v exekuci.....	623
(1) Návrh na zastavení.....	624
(2) Odklad exekuce.....	624
(3) Další opravné prostředky.....	625
3. Zástavní právo.....	626
4. Exekuční prodej nemovitostí.....	633
a) Zvláštní podmínky.....	635
b) Souběh exekucí.....	635
c) Cena nemovitosti.....	635
(1) Místní šetření.....	635
(2) Příslušenství.....	636
d) Vymezení práv a závad spojených s nemovitostí.....	636
e) Zánik některých závad.....	636
f) Provedení dražby.....	638
(1) Dražební vyhláška.....	639
(2) Přihlašování pohledávek.....	645
(3) Dražba.....	648
(4) Příklep.....	652
(5) Zaplacení nejvyššího podání.....	653
(6) Důsledky zpeněžení.....	655
(7) Opravné prostředky.....	656
(8) Předražek.....	657
(9) Další dražební jednání.....	660
g) Rozvrh.....	662
(1) Podstata.....	662
(2) Skupiny.....	663
(3) Pořadí.....	664
(4) Povinnosti obmeškalého vydražitele.....	665
(5) Částečné uspokojení pohledávek.....	666
(6) Hyperocha.....	666
(7) Popření pohledávek.....	667
(8) Účinky rozvrhu.....	668
(9) „Malý“ nebo „nepravý“ rozvrh.....	668
h) Prohlídky nemovitosti pro veřejnost.....	668
i) Prodej spoluvlastnického podílu.....	669
j) Prodej zástavy.....	670
6. Správa nemovitosti.....	670
7. Vyklizení.....	671
8. Rozdělení nemovitosti.....	674
9. Pronájem nemovitosti.....	674

a) Exekuce pronajímatele	675
b) Exekuce nájemce	675
Kapitola XXXI. Insolvence	677
1. Postup insolvenčního správce při prodeji/koupi nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení	678
a) Soupis majetkové podstaty.....	678
b) Specifika při prodeji nemovité věci v insolvenčním řízení – základní východiska.....	679
(1) Dispoziční oprávnění dlužníka v průběhu insolvenčního řízení	681
(2) Dispoziční oprávnění insolvenčního správce v průběhu insolvenčního řízení	682
c) Postavení zajištěných věřitelů a jejich vliv při zpeněžování zajištěné věci	682
(1) Kdo je zajištěným věřitelem.....	682
(2) Přihlašování pohledávek zajištěných věřitelů, možnosti štěpení pohledávky na část zajištěnou a nezajištěnou	683
(3) Pokyny zajištěných věřitelů ke správě a zpeněžení nemovité věci....	685
(4) Vliv znaleckého posudku na postavení zajištěných věřitelů	689
d) Zprostředkovatelé při prodeji nemovité věci a jejich role v insolvenčním řízení podle způsobu prodeje nemovité věci	690
(1) Způsoby prodeje nemovité věci v insolvenčním řízení.....	690
(2) Veřejná dražba podle zvláštního právního předpisu.....	692
(3) Prodej mimo dražbu (tzv. přímý prodej, e-aukce a další)	693
(4) Pokyny zajištěných věřitelů a jejich vliv na výběr zprostředkovatele v případě přímého prodeje	694
e) Tzv. přímý prodej – kontraktační proces v režimu insolvenčního zákona	695
(1) Financování kupní ceny prostřednictvím úvěru (předhypoteční úvěry)	696
(2) Úhrada kupní ceny prostřednictvím notářské nebo advokátní úschovy	697
(3) Význam znaleckých posudků	697
(4) Vyúčtování nákladů na správu a zpeněžení nemovitého majetku v insolvenčním řízení	698
(5) Odložená účinnost kupní smlouvy ve vazbě na souhlas insolvenčního soudu a věřitelského výboru	699
(6) Zveřejnění kupní smlouvy v insolvenčním rejstříku	699
(7) Žaloba na určení neplatnosti kupní ceny	699
(8) Účinky zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení	700
2. Postavení dlužníka jako vlastníka nemovité věci v insolvenčním řízení ..	701
a) Dispoziční oprávnění dlužníka v režimu oddlužení.....	701
(1) Nakládání dlužníka s nemovitou věcí v oddlužení a ve formě plnění splátkového kalendáře.....	701
(2) Nakládání dlužníka s nemovitou věcí, kterou získal dědictvím nebo darem, v oddlužení ve formě plnění splátkového kalendáře...	702

b) Praktické souvislosti správy nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení.....	703
(1) Úhrada energií a služeb souvisejících s užíváním nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení.....	703
(2) Nájem nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení.....	703
(3) Omezení vlastnického práva a zákonná předkupní práva.....	703
(4) Vykližení nemovité věci dlužníkem po zpeněžení v insolvenčním řízení.....	705
(5) Odepření součinnosti dlužníkem při zjišťování a zajišťování nemovitého majetku dlužníka.....	706
c) Účinky zahájení insolvenčního řízení na jiná probíhající řízení.....	707
(1) Účinky zahájení insolvenčního řízení na již probíhající správní (vkladové) řízení u příslušného katastrálního úřadu.....	707
(2) Účinky zahájení insolvenčního řízení na již probíhající exekuční řízení.....	708
(3) Zpochybnění vlastnického práva k nemovité věci – žaloby na určení vlastnictví a jejich vliv na zahájené insolvenční řízení.....	709
d) Insolvenční řízení a zvláštní režimy vlastnictví nemovité věci.....	709
(1) Dopady insolvenčního řízení na nemovitý majetek ve společném jmění manželů.....	709
(2) Dopady insolvenčního řízení na nemovitý majetek ve spoluvlastnictví.....	710
Část desátá. Finance a daně v realitní praxi.....	713
Kapitola XXXII. Financování nemovitostí.....	715
1. Úvod.....	715
2. Způsoby financování nemovitostí.....	716
a) Leasingové financování.....	716
(1) Finanční leasing.....	717
(2) Operativní (operační) leasing.....	718
(3) Zpětný leasing (leaseback).....	718
b) Úvěrové financování nemovitostí.....	719
(1) Subjekty poskytující úvěry v ČR.....	719
(2) Vhodné typy úvěrů pro financování nemovitostí.....	721
3. Vývoj hypotečního trhu v ČR.....	723
4. Vývoj trhu stavebního spoření.....	731
5. Základní parametry úvěrů.....	733
a) Účel úvěru.....	733
(1) Účelový úvěr.....	733
b) Výše a měna úvěru.....	734
c) Splatnost úvěru.....	735
d) Zajištění úvěru.....	735
(1) Zajištění věcné.....	736
(2) Osobní zajištění.....	742
e) Úročení úvěru, úrokové sazby.....	748
f) Čerpání úvěru.....	750

g) Splácení úvěru.....	751
6. Úvěrový proces.....	753
a) Žádost o úvěr a její posouzení.....	753
b) Bonita klienta.....	757
(1) Bonita fyzických osob – občanů	757
(2) Bonita podnikatelských subjektů.....	758
c) Monitoring a klasifikace úvěrů	760
d) Řešení problémových úvěrů	761
7. Úvěrové financování bytových potřeb	762
a) Hypoteční úvěry na bydlení	763
b) Úvěry ze stavebního spoření.....	770
(1) Parametry a podmínky úvěrů ze stavebního spoření.....	771
(2) Parametry a podmínky překlenovacích úvěrů	772
c) Podpora financování bydlení.....	773
8. Financování komerčních nemovitostí	774
a) Investiční úvěr.....	774
b) Komerční hypoteční úvěr.....	776
c) Konsorciální (syndikovaný) úvěr.....	776
d) Komunální (municipální) úvěr.....	777
e) Emisní půjčka.....	778
9. Specifika financování developerských projektů	779
a) Projektové financování bank	779
b) Obchodní podmínky projektového financování bank.....	781
10. Příklady úvěrového financování nemovitostí.....	783
Kapitola XXXIII. Pojištění	787
1. Úvod	787
2. Pojištění v souvislosti s činností realitních makléřů	787
3. Pojištění odpovědnosti realitního makléře	787
a) Pojištění realitní kanceláře z její provozní činnosti	787
b) Pojištění zaměstnanců realitní kanceláře za škody způsobené zaměstnavateli	789
4. Pojištění rodinných domů, domácnosti a občanské odpovědnosti	790
a) Úvod.....	790
b) Pojistník, pojištěný.....	790
c) Pojištění rodinných domů a souvisejících staveb	791
d) Pojištění domácnosti	794
e) Pojištění odpovědnosti občana z činností v běžném občanském životě	796
5. Pojištění bytových domů	797
6. Související pojištění	798
Kapitola XXXIV. Daně	800
A. Nakládání s nemovitou věcí a daň z příjmů fyzických osob	800
1. Úvod.....	800
2. Nepodnikatel	800
a) Nabytí nemovitosti.....	800

(1) Dědění	800
(2) Darování	801
(3) Ocenění příjmu vzniklého bezúplatným nabytím	802
b) Převod nemovitosti	803
(1) Prodej nemovitosti	803
(2) Směna nemovitostí	807
(3) Vypořádání spoluvlastnictví	808
c) Nájem a podnájem nemovitosti	810
(1) Pronajímatel	810
(2) Nájemce	811
3. Podnikatel	813
a) Uplatnění výdajů procentem z příjmů	813
b) Uplatnění výdajů prokazatelně vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů, zařazení nemovitosti do obchodního majetku	814
c) Odpisování nemovitostí	815
4. Závěr	816
B. Daň z příjmů právnických osob a majetek	817
1. Daň z příjmů právnických osob	817
a) Poplatníci	817
b) Rezidenti a nerezidenti	818
c) Předmět daně	819
2. Hmotný majetek a jeho odpisování	832
a) Vymezení hmotného majetku	832
b) Odpisování hmotného majetku	836
c) Odpisování majetku při vkladu společníka do společnosti	839
d) Technické zhodnocení na hmotném majetku	840
e) Vyřazení hmotného majetku	842
3. Leasing a nájem	845
a) Operativní nájem	845
b) Finanční pronájem (leasing)	848
C. Daň z nabytí nemovitých věcí	854
1. Úvod	854
2. Předmět daně	855
3. Osvobození od daně	857
4. Základ daně	859
5. Zánik daňové povinnosti	862
6. Praktický příklad	864
D. Daň z nemovitých věcí	864
1. Úvod	864
2. Daň z pozemků	866
3. Daň ze staveb a jednotek	869
4. Praktické příklady	871
E. Daň z přidané hodnoty	872
1. Úvod	872
2. DPH	872

a) Právní úprava	872
b) Základní pojmy a definice.....	874
c) Zvláštnosti.....	896
F. EET	905
Část jedenáctá. Další subjekty v realitních vztazích.....	909
Kapitola XXXV. Převod a přechod nemovité věci z pohledu notáře.....	911
1. Úvod.....	911
2. Notář jako soudní komisař a nabytí nemovitosti děděním.....	911
3. Kupní smlouva a úschova peněz	912
a) Kupní cena a její úschova	915
b) Úschova u notáře	916
c) Jak požádat o notářskou úschovu.....	920
d) Úschova listin	921
4. Nabytí nemovitosti za trvání manželství	921
a) SJM, možnost jeho modifikace, povinná forma veřejné listiny	921
b) Modifikace SJM.....	924
c) Seznam listin o manželském majetkovém režimu	925
d) Ceny.....	927
5. Notář a zajištění úhrady kupní ceny	928
a) Notářský zápis jako exekuční titul	928
b) Zástavní právo a Rejstřík zástav	930
6. Pomoc notáře při výmazu zaniklých práv z katastru nemovitostí.....	930
7. Pořízení pro případ smrti	931
a) Dědický titul	931
b) Dědická smlouva.....	932
c) Závěť	933
d) Nabytí vlastnictví děděním a návrh na vklad	934
e) Jak nedědit	935
Kapitola XXXVI. Odhadci a znalci.....	937
A. Odhadci.....	937
1. Oceňovaný objekt.....	937
2. Oceňovatelé	938
3. Ceny.....	939
a) Obvyklá cena a cena zjištěná	939
(1) Obvyklá cena (tržní hodnota).....	940
(2) Zjištěná cena (administrativní cena).....	941
b) Tržní cena.....	941
c) Zadlužitelná hodnota.....	942
d) Úřední cena	942
e) Jedno ocenění – tři různé ceny	942
4. Metody.....	943
a) Porovnávací metoda.....	943
b) Výnosová metoda.....	947
c) Nákladová metoda.....	947

d) Kombinace metod	947
B. Znalci	948
1. Obecně ke znalecké činnosti	948
2. Kdo je znalec?	948
a) Znalci	948
b) Obory, odvětví a specializace znalecké činnosti	949
3. Jaké otázky může zodpovědět znalecký posudek?	950
a) Příklady obvyklých otázek pro obor stavebnictví	951
(1) Kvalita prací	951
(2) Rozsah prací	951
(3) Reálné dělení nemovitostí	952
(4) Vady, poruchy a havárie	953
(5) Výběr zhotovitele	953
b) Příklady obvyklých otázek pro obor Ekonomika	953
(1) Určení ceny zjištěné (administrativní)	953
(2) Srovnávací daňová hodnota	954
(3) Určení obvyklé ceny	954
(4) Cena provedených prací	954
(5) Zhodnocení stavby provedením prací	955
(6) Obvyklá výše nájmu	956
(7) Věcná břemena	956
(8) Vyvlastňovací řízení	956
4. Jaké jsou druhy cen?	957
a) Zjištěná cena	957
b) Obvyklá cena a tržní hodnota	959
c) Zadlužitelná hodnota (též bezpečně dosažitelná – zajistitelná cena)	960
d) Věcná cena (hodnota)	961
e) Další varianty	961
5. Jaké metodiky pro určení cen staveb jsou použitelné ve znaleckých posudcích?	961
a) Nákladový způsob (metodika)	961
b) Výnosový způsob (metodika)	962
c) Kombinace výnosového a nákladového způsobu	962
d) Porovnávací způsob (metodika)	962
e) Rozpočet	962
f) Porovnání s trhem	963
g) Cenové ukazatele	963
h) Odborný odhad znalce	963
6. Kdo a kdy objednává znalecký posudek?	963
a) Orgán veřejné moci	963
b) Fyzické a právnické osoby	964
c) Odborné vyjádření	964
7. Jak vhodně zadat znalecký posudek?	964
a) Formulace otázek a úkolu znalce	964
b) Doložka znalce dle § 127a OSŘ či § 110a TrŘ	965

8. Konzultace ke znaleckým posudkům	965
9. Chystaná nová legislativa	965
a) Zákon o znalcích (a tlumočnících).....	966
b) Zákon o oceňování majetku.....	966
10. Příklady z praxe.....	966
11. Vzory	967
Kapitola XXXVII. Česká obchodní inspekce a spotřebitelé	970
1. Aktualizace – novelizace	970
2. Úvod.....	970
3. Česká obchodní inspekce	971
a) Stručná charakteristika dozorových pravomocí ČOI.....	971
b) Evropská legislativa je základ.....	973
c) Vnitrostátní právní úprava.....	974
4. ČOI a realitní makléři.....	974
a) Nekalé obchodní praktiky	975
b) Informační povinnost.....	980
c) Nájem bytu.....	982
d) Diskriminace spotřebitele	988
e) Reklamace.....	990
5. Vzory	994
Kapitola XXXVIII. Rozhodovací proces a praxe kontrolní rady ČAK.....	997
1. Úvod.....	997
2. Kontrolní a kárné orgány ČAK	997
a) Kontrolní rada České advokátní komory	998
b) Kárná komise a odvolací kárná komise	998
3. Kárná odpovědnost advokáta a kárná opatření.....	1000
4. Stížnostní řízení před kontrolními orgány České advokátní komory.....	1002
a) Podání kárné stížnosti orgánům ČAK – základní náležitosti a postup podání.....	1002
b) Subjekty oprávněné podat stížnost	1004
c) Průběh stížnostního řízení.....	1005
d) Způsoby vyřízení stížnosti	1006
5. Kárné řízení	1007
6. Přehled vybraných rozhodnutí kárných senátů ČAK.....	1011
Kapitola XXXIX. Činnost Policie ČR	1014
1. Úvod.....	1014
2. Kriminalita v oblasti realit – nemovitostí.....	1016
3. Nemovitost jako předmět útoku trestného činu – porušování domovní svobody	1022
4. Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu či nebytovému prostoru	1025
5. Využívání nemovitostí k páčání trestné činnosti. Problematika virtuálních sídel firem.....	1028
6. Zajištění majetku v trestním řízení.....	1029
7. Povinnosti realitních kanceláří při opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.....	1032

Exkurz: O nezbytnosti geodetů.....	1034
Seznam použité literatury	1039
Seznam vzorů	
Spotřebitelská smlouva (nevýhradní)	93
Rezervační smlouva	106
Odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí	117
Kupní smlouva	160
Smlouva o převodu družstevního podílu	175
Smlouva o převodu obchodního podílu	184
Nájemní smlouva 1	221
Nájemní smlouva 2	227
Žádost o směnu nemovitostí	238
Darovací smlouva se zřízením služebnosti	244
Prohlášení vlastníka budovy	248
Darovací smlouva s věcným břemenem	252
Odstoupení od darovací smlouvy	254
Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem	276
Věcné břemeno přístupu a příjezdu	296
Věcné břemeno vedení inženýrských sítí	298
Smlouva o zřízení práva stavby	309
Smlouva o výměnku	317
Dohoda o užívání společné věci	325
Smlouva o reálném rozdělení nemovitosti	338
Žaloba na ochranu rušené držby	508
Vzory k sousedským právům	533
Žaloba o povolení nezbytné cesty	548
Smlouva o provedení mediace	569
Mediační dohoda o vypořádání SJM	571
Mediační dohoda o vypořádání spoluvlastnictví	573
Mediační doložka	575
Rozhodčí doložky	604