

Obsah

Předmluva	9
Přehled souvisejících právních předpisů ve znění k 1. 1. 2012	10
1 Úvod	11
1.1 Místo úvodu několik rad	11
1.2 Poznámka k rozsahu	13
1.3 Vymezení některých pojmů	14
2 Právní tituly bydlení	18
2.1 Nájemní bydlení	18
2.1.1 Nájem nemovitosti	18
2.1.2 Nájem bytu	19
2.1.2.1 Předmět nájmu	20
2.1.2.2 Nájemné, jeho výše a splatnost	21
2.1.2.3 Vznik nájmu	22
2.1.2.4 Formální a obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu	22
2.1.2.5 Práva a povinnosti pronajímatele bytu	27
2.1.2.6 Práva a povinnosti nájemce bytu	28
2.1.3 Společný nájem bytu	30
2.1.4 Přechod nájmu bytu	31
2.1.5 Zánik nájmu bytu	32
2.1.6 Společný nájem bytu manželů	35
2.1.6.1 Byt a manželé	35
2.1.6.2 Předpoklady vzniku společného nájmu manželů	36
2.1.6.3 Práva a povinnosti manželů jako společných nájemců bytu	36
2.1.6.4 Zánik práva společného nájmu bytu manželů	37
2.1.6.5 Zvláštnosti společného nájmu družstevního bytu manželů	37
2.1.7 Nájem nebytových prostor	39
2.1.7.1 Obecná charakteristika nájmu nebytových prostor	39

2.2	Podnájem nemovitosti	44
2.3	Vlastnictví aneb co by měl vědět vlastník nemovitosti	46
2.3.1	Vlastnické právo (povaha, omezení, ochrana)	46
2.3.2	Ochrana vlastnického práva	46
2.3.3	Nabývání vlastnického práva (nabývací tituly)	47
2.3.4	Smlouvy o převodech nemovitostí	47
2.3.4.1	Úvodem obecně o smlouvách	47
2.3.4.2	Obecné náležitosti smluv o nemovitostech	48
2.3.4.3	Nabytí vlastnického práva	53
2.3.4.4	Darovací smlouva	57
2.3.4.5	Směnná smlouva	59
2.3.4.6	Smlouva o zřízení předkupního práva s věcnými účinky	62
2.3.5	Rozhodnutí státního orgánu	64
2.3.6	Dědění	65
2.3.7	Vydržení	66
2.4	Více vlastníků jedné nemovitosti (spoluvlastnictví)	66
2.4.1	Podílové spoluvlastnictví	67
2.4.1.1	Hospodaření se společnou nemovitostí	67
2.4.1.2	Převod spoluvlastnického podílu	69
2.4.1.3	Zánik a vypořádání spoluvlastnictví	69
2.4.2	Společné jmění manželů (SJM)	73
2.4.2.1	Úprava rozsahu SJM dohodou	74
2.4.2.2	Úprava rozsahu SJM rozhodnutím soudu	75
2.4.2.3	SJM – zánik:	75
2.5	Bytové vlastnictví	76
2.5.1	Vlastnictví bytů a nebytových prostor, spoluvlastnictví k budovám podle zákona č. 72/1994 Sb. (ZOVb)	76
2.5.1.1	Základní pojmy ZOVb	77
2.5.2	Budova, jednotka, společné části domu a pozemek jako předměty bytového vlastnictví podle ZOVb	78
2.5.3	Vznik a zánik vlastnictví jednotky	78
2.5.4	Prohlášení vlastníka budovy	79
2.5.5	Vznik vlastnického práva k jednotce výstavbou jednotky, na základě smlouvy o výstavbě	80
2.5.6	Práva a povinnosti vlastníků jednotek	81
2.5.6.1	Faktické dispozice s jednotkou	81
2.5.6.2	Dispozice s (bytovou) jednotkou	82
2.5.7	Smlouva o převodu bytové (nebytové) jednotky	83

2.5.7.1	Specifika převodu první jednotky v domě	83
2.5.7.2	Převod další (nikoli první) jednotky	83
2.5.8	Společenství vlastníků jednotek	87
2.5.8.1	Registrace společenství	87
2.5.8.2	Orgány společenství vlastníků	88
2.5.9	Hlasování o podstatných záležitostech	89
2.5.10	Stanovy společenství vlastníků	90
2.5.11	Zánik bytového vlastnictví	90
2.6	Užívání domu (bytu) na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni	90
2.6.1	Obecně o věcných břemenech	90
2.6.2	Druhy věcných břemen	91
2.6.3	Vznik věcných břemen	92
2.6.4	Smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni	92
2.7	Zvláštní tituly bydlení	94
2.7.1	Užívání bytu jako osoba spolužijící	94
2.7.2	Užívání bytu mezi skončením nájmu bytu a posledním dnem lhůty pro vyklizení bytu	94
2.8	Smlouvy související	95
2.8.1	Smlouva o smlouvě budoucí (včetně vzoru)	95
2.8.2	Smlouva o převodu členství v družstvu	96
2.8.3	Dohoda o vzájemné výměně bytu (včetně vzoru)	99
3	Další související otázky	101
3.1	Evidence nemovitostí – katastr nemovitostí	101
3.1.1	Co je katastr nemovitostí	101
3.1.2	Právní úprava katastru nemovitostí	102
3.1.3	Základní pojmy	103
3.1.4	Jaké věci se evidují v katastru nemovitostí	103
3.1.5	Jaká práva k evidovaným nemovitostem se zapisují do katastru nemovitostí	104
3.1.6	Druhy zápisů do katastru nemovitostí a jejich účinky	105
3.1.6.1	Vklad	105
3.1.6.2	Záznam	107
3.1.6.3	Poznámka	108
3.1.7	Jak se postupuje u katastrálního úřadu při vkládání práva do katastru	109
3.1.7.1	Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (včetně vzoru)	109
3.1.7.2	Co posuzuje katastrální úřad	112

3.1.7.3 Jak rozhoduje katastrální úřad	112
3.1.8 Orientace v katastru nemovitostí, výpisy a opisy	113
3.1.9 Exkurz: ochrana dobré víry v zápisy do katastru nemovitostí	115
4 Něco málo o daních a nemovitostech	116
4.1 Daň z příjmů	116
4.2 Daň z nemovitosti	118
4.3 Daň dědická a darovací	119
4.4 Daň z (úplatného) převodu nemovitosti	120
Související literatura	122
Zajímavé internetové odkazy	122
O autorech	125
Jak se pozná dobrá realitní kancelář?	126
Etický kodex realitního makléře, člena Asociace realitních kanceláří České republiky	128