

# Obsah

## **Seznam použitých zkratek** **xiii**

## **Doporučená literatura** **xiv**

## **Nemovitosti – pojem, význam** **1**

Co jsou to pozemky 1

Vymezení pojmu stavby 2

Co tvoří součásti nemovitostí 2

Příslušenství nemovitosti 3

Nemovitosti a soukromé právo 4

Nemovitosti a veřejné právo 4

## **A Soukromoprávní smlouvy a úkony v souvislosti s nemovitostmi** **7**

### **Obecně o vlastnictví** **8**

Jaká jsou vlastníková práva 8

Jak vzniká vlastnictví 9

Co je to vlastnický titul 9

Jak zaniká vlastnictví 10

### **Spoluvlastnictví – společné vlastnictví několika osob** **11**

Co znamená spoluvlastnický podíl 11

Jak se stanoví velikost podílu 12

Lze podíl volně převést? 12

Předkupní právo spoluvlastníků 13

Zánik a vypořádání podílového spoluvlastnictví 13

Spoluvlastnictví mezi manželi – společné jmění 14

Co patří a nepatří do SJM 14

Jak při podnikání jednoho z manželů	15
Zánik a vypořádání SJM	15
<b>Právo držby jako „neúplné vlastnictví“</b>	<b>16</b>
Z držitele vlastníkem	17
<b>Další věcná práva</b>	<b>18</b>
Co jsou věcná břemena a koho tíží	18
Jak zřídit a jak zrušit věcné břemeno	19
Ocenění věcných břemen	20
Zástavní právo neboli hypotéka	20
Vznik a převody zástavního práva	21
<b>Byty (nebytové prostory) jako předmět vlastnického práva</b>	<b>22</b>
Co jsou to „jednotky“	22
Jak vzniká jednotka	22
Správa jednotek	23
<b>Věcná práva a smlouvy</b>	<b>24</b>
1. Převody vlastnického práva smlouvou	24
Rady, tipy a upozornění	25
2. Smlouvy v rámci vztahů mezi spoluvlastníky	37
3. Smlouvy a věcná práva k cizí věci	39
4. Věcná práva a zajištění smluvních závazků	40
<b>Závazkové vztahy k nemovitostem a smlouvy</b>	<b>44</b>
Nájemní vztahy	44
Podnájemní vztahy	45
Rady, tipy a upozornění	45
<b>Jednostranné právní úkony</b>	<b>47</b>
Rady, tipy a upozornění	48
A-1 Kupní smlouva mezi dvěma fyzickými osobami	50
A-2 Kupní smlouva mezi dvěma manželskými páry	52
A-3 Kupní smlouva mezi dvěma spoluvlastníky na straně prodávající a dvěma účastníky na straně kupující	54
A-4 Kupní smlouva mezi dvěma právníckými osobami	56
A-5 Kupní smlouva mezi dvěma fyzickými osobami, ve které je jedna strana zastoupena plnomocníkem dle plné moci	58

A-6	Kupní smlouva - vzor pro převod vlastnictví jednotky	60
A-7	Smlouva o budoucí kupní smlouvě a smlouva o zřízení předkupního práva jako práva věcného	62
A-8	Smlouva o směně nemovitostí	64
A-9	Darovací smlouva (s ustanovením o možnosti požadovat vrácení daru)	66
A-10	Darovací smlouva (se zřízením věcného břemene ve prospěch dárce)	68
A-11	Smlouva o zřízení věcného břemene („ad rem“)	70
A-12	Smlouva o zániku (zrušení) věcného břemene	72
A-13	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti	74
A-14	Smlouva o zajištění závazku převodem vlastnického práva	76
A-15	Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem	79
A-16	Dohoda o vypořádání SJM (ohledně nemovitostí)	81
A-17	Nájemní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva jako práva věcného	83
A-18	Smlouva o podnájmu (pozemků)	85
A-19	Plná moc	87
A-20	Čestné prohlášení o stavbě	88
A-21	Prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti	89
A-20	Čestné prohlášení o stavbě	90
A-21	Prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti	91

## **B Jak se stavebními úřady 93**

Kde najdeme stavební úřad?	93
Řízení před stavebním úřadem	94
<b>Územní řízení 95</b>	<b>95</b>
Územní rozhodnutí a jeho účel	95
Kdy možno stavět i bez územního rozhodnutí	96
O jaké druhy územních rozhodnutí může občan žádat	96
Rady, tipy a upozornění	97

	<b>Stavební řízení</b>	<b>101</b>
	Stavební povolení dle § 66 StZ	102
	Povolení dle § 72 StZ	102
	Co ještě před zahájením stavby	103
	Rady a typy a upozornění	103
	Ohlášení drobné stavby	103
	<b>Další řízení před stavebním úřadem</b>	<b>106</b>
	Kolaudace staveb (§ 79 StZ)	106
	Odstraňování (asanace) staveb	107
	Rady, typy a upozornění	108
	<b>Výjimky z obecných stavebních předpisů</b>	<b>111</b>
	Rady, typy a upozornění	111
B-1	Návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby	112
B-2	Návrh na vydání územního rozhodnutí o využití území	113
B-3	Žádost o povolení výjimky	114
B-4	Vzor ohlášení drobné stavby	115
B-5	Vzor žádosti o vydání stavebního povolení pro novostavbu (rodinný dům)	116
B-6	Žádost o povolení vstupu na cizí pozemek k provádění stavby	118
B-7	Žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením	119
B-8	Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí	120
B-9	Vzor návrhu na povolení k odstranění stavby	121
<b>C</b>	<b>Jak na katastrálním úřadu</b>	<b>123</b>
	Katastrální úřady a evidence nemovitostí	123
	Co tvoří předmět evidence	124
	Jak je veden KN	124
	Zapisování do katastru nemovitostí a druhy zápisů	125
	Nejdůležitější jsou vklady	126
	Význam záznamu v KN	126
	K čemu slouží poznámka	127
	Obsah katastru nemovitostí	127
	Rady, typy a upozornění	128

C-1	Návrh na vklad věcného práva do KN	138
C-2	Návrh na vklad prohlášení vlastníka o vyčlenění jednotek	139
C-3	Žádost o zápis rozestavěné stavby	140
C-4	Žádost o zápis dokončené stavby	141
C-5	Žádost o výmaz stavby (budovy)	142
C-6	Žádost o výmaz práva věcného břemene	143
C-7	Žádost o výmaz zástavního práva	144
C-8	Žádost o vyznačení změny společného jmění manželů	145
C-9	Návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy	146
C-10	Návrh na vklad vlastnického práva k bytu (se záznamem spoluvlastnického podílu k společným částem domu)	147

## **D Jak s finančními úřady 149**

### **Jaké daně se mohou týkat nemovitosti 150**

#### **Stručně o jednotlivých daních 151**

2.1 Co jsou to příjmy a za jaké platíme daň 151

2.2 Daň z nemovitého majetku 152

2.3 Jaká hodnota se přidává k nemovitostem 155

2.4 Daň jednorázového charakteru 156

#### **Správa daní 160**

3.1 Kdo je správce daně a co spravuje 160

3.2 U kterého finančního úřadu platit daň 160

3.3 Jaké máme hlavní povinnosti vůči správci daně a jaké jsou postihy za neplnění 161

3.4 Co je to opravné a dodatečné daňové přiznání 162

Rady, tipy a upozornění 163

D-1 Žádost o prodloužení lhůty k daňovému přiznání 168

D-2 Žádost o sdělení důvodu rozdílu mezi vyměřenou daní a daní přiznanou 169

D-3 Žádost o sdělení výsledku vyměření daně 170

D-4 Odvolání proti platebnímu výměru 171

D-5 Žádost o posečkání daně 172

D-6 Odvolání proti platebnímu výměru na daňové penále 173

D-7 Žádost o vrácení přeplatku daně. 174

<b>E</b>	<b>Jak využít dražeb</b>	<b>175</b>
	Kdo může být dražebníkem	176
	<b>Dobrovolná dražba</b>	<b>177</b>
	Rady, tipy a upozornění	177
	Jak rychle a za tržní cenu zpeněžit nemovitost	177
	Jak zajistit věrohodnost dražby	177
	Musí se účastník, který chce vydražit nemovitost, účastnit osobně dražby?	178
	<b>Nedobrovolná dražba</b>	<b>179</b>
	Jak při realizaci zástavního práva prodejem zástavy	179
	Následky neúspěšné dražby	180
	Čím se dokládá průběh a výsledek dražby	174
E-1	Smlouva o provedení dobrovolné dražby	181
E-2	Vzor čestného prohlášení	183
E-3	Plná moc k zastupování v dražbě	184
E-4	Smlouva o provedení nedobrovolné dražby	185
E-5	Smlouva o provedení opakované dražby	187
E-6	Protokol o provedené dražbě	188
	<b>Rejstřík</b>	<b>189</b>