

# Obsah

Anotace .....	5
Úvod .....	7
<b>Co dělá realitní makléř a jak se jím stát. ....</b>	<b>11</b>
Kdo je to realitní makléř a co by měl ovládat? .....	11
Právní základy pro výkon realitního zprostředkování. ....	12
Podnikání realitního makléře: volba mezi fyzickou a právnickou osobou .....	14
Živnostenské oprávnění .....	15
Podnikat sám nebo být součástí realitní kanceláře? .....	16
<b>Spolupráce s realitní kanceláří .....</b>	<b>19</b>
Exkluzivní versus volná forma spolupráce s realitní kanceláří. ....	19
Jak je to s odměnou realitního makléře? .....	19
Na co si dát pozor? Konkurenční doložka! .....	20
Rozhodčí doložka .....	22
Franšíza (franchising) – speciální typ spolupráce .....	22
<b>Odpovědnost realitního makléře .....</b>	<b>25</b>
Realitní makléř jako profesionál .....	25
A. Odpovědnost za škodu .....	25
B. Odpovědnost za přestupek .....	27
C. Odpovědnost za trestný čin .....	28
Případy z praxe .....	28
Povinné pojištění odpovědnosti .....	29
Závěr .....	30
<b>Základní zdroje informací realitního makléře .....</b>	<b>33</b>
Význam informací pro činnost realitního makléře .....	33
1. Katastr nemovitostí .....	33
2. List vlastnictví, přehled vlastnictví, cenové údaje .....	46
3. Sbírka listin .....	52
4. Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) .....	53
5. Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) .....	53
6. Územní plán .....	54
7. Digitální technická mapa .....	56
8. Veřejné rejstříky .....	56
9. Zdroje informací o solventnosti dlužníka .....	58
Závěr .....	60
<b>Právní pojetí nemovitostí .....</b>	<b>63</b>
Krátký úvod k právnímu pojetí věcí .....	63
Co to jsou nemovité věci v právním slova smyslu? .....	64
Součást věci a její příslušenství .....	69
<b>Bytové spoluvlastnictví .....</b>	<b>75</b>
Vymezení bytového spoluvlastnictví .....	75
Jakým způsobem vzniká bytové spoluvlastnictví? .....	76
Druhy jednotek v ČR. ....	77
Předkupní právo nájemce .....	79
Společné části nemovité věci .....	80
Dluhy při převodu jednotky (§ 1186 OZ) .....	82
Správa domu a pozemku .....	83
Společenství vlastníků jednotek .....	84
<b>Družstevní bydlení. ....</b>	<b>89</b>
Co to je družstevní byt? .....	89
Jak převést družstevní podíl? .....	90

Vyloučení člena družstva .....	91
Stavební úpravy družstevního bytu .....	93
Nájem a podnájem družstevního bytu .....	93
Orgány bytového družstva .....	94
Jaké jsou výhody a nevýhody družstevního bydlení? .....	95
<b>Zprostředkovatelské smlouvy pro realitní makléře ...</b>	<b>99</b>
Zařazení do fáze realitního obchodu .....	99
1. Význam zprostředkovatelských smluv a jejich právní rámec .....	99
2. Podstata zprostředkování .....	99
3. Strany zprostředkovatelské smlouvy .....	101
4. Písemná forma zprostředkovatelské smlouvy .....	102
5. Provize a odměna za služby realitního makléře .....	103
6. Předmět zprostředkování, výše kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty .....	109
7. Informační povinnost realitního zprostředkovatele .....	110
8. Doba trvání zprostředkovatelské smlouvy .....	116
9. Výhradní a nevýhradní zprostředkování .....	118
10. Další činnosti realitního zprostředkovatele .....	120
<b>Rezervační smlouva .....</b>	<b>125</b>
Zařazení do fáze realitního obchodu .....	125
1. Co je to rezervační smlouva? .....	125
2. Rezervační poplatek .....	127
3. Rezervační smlouva jako smlouva o smlouvě budoucí .....	129
4. Uzavření rezervační smlouvy jako obstarání příležitosti k uzavření smlouvy .....	130
5. Stručný vývoj rezervačních smluv a jejich druhy .....	131
6. Rezervační smlouva v kontextu zákona o realitním zprostředkování .....	135
7. Odlišné koncepce rezervačních smluv .....	139
<b>Kupní smlouva .....</b>	<b>143</b>
Zařazení do fáze realitního obchodu .....	143
1. Právní úprava kupní smlouvy .....	143
2. Podstata koupě .....	144
3. Forma kupní smlouvy a souvisejících právních jednání .....	145
4. Nemovitosti .....	146
5. Kupní cena .....	148
6. Převzetí nemovitosti .....	153
7. Vady nemovitosti .....	156
8. Na co si dát při převodu nemovitosti pozor? .....	162
9. Koupě nemovitosti zatížené hypotékou, zákaz zcizení a zatížení .....	167
10. Vedlejší ujednání při kupní smlouvě .....	170
Smlouva o převodu družstevního podílu .....	174
<b>Nájemní smlouva .....</b>	<b>179</b>
Zařazení do fáze realitního obchodu .....	179
1. Co je to nájem? .....	179
2. Systematika právní úpravy nájmu .....	179
3. Délka nájmu .....	180
4. Změna vlastnictví pronajaté věci .....	180
A. Zvláštní ustanovení: nájem bytu a domu za účelem bydlení (§ 2235–2301) .....	181
B. Zvláštní ustanovení: nájem prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302 an. OZ) .....	191
Podnájem .....	192