

Obsah

Úvod	5
Spoluvlastnictví	9
Úvod do spoluvlastnictví	9
Obsah spoluvlastnictví	11
(Nad)užívání společné věci	16
Pronájem spoluvlastnického podílu?	20
Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví	21
Přídatné spoluvlastnictví	22
Věcná břemena	27
Úvod do věcných břemen	27
A. Služebnosti	28
B. Reálná břemena	33
Jak zjistím obsah konkrétního věcného břemene?	34
Závěr	34
Rozlišení věcných a obligačních práv v realitní praxi ..	37
A. Věcná práva (část III. OZ)	37
B. Závazková práva (část IV. OZ)	38
Základní principy věcných práv a obligačních práv	38
Shrnutí pro makléře	41
Development	45
Co je to development a proč je důležitý pro realitní makléře?	45
1. Zastavitelnost pozemku	45
2. Dostupnost inženýrských sítí a jejich kapacita	46
3. Environmentální omezení	48
4. Památková ochrana	54
5. Ochranná pásma	55
6. Vyhodnocení dalších specifických rizik	56
7. Zajištění přístupu k pozemku	57
8. Jak udělat ze zastavitelného pozemku stavební? Povolení záměru!	58
8. Kolaudace (§ 230 an. NSZ)	61
Dělení a scelování pozemků	65
Dělení pozemku a jeho praktický význam	65
Dělení pozemků krok za krokem	65
Hranice pozemku	67
Zpřesnění hranic pozemku v katastru	67
Spor o průběh hranice pozemku, neznalost hranice pozemku	69
Právní režim rozhrad mezi pozemky a jejich údržba	69
Legalizace černých staveb	73
Co vše je černá stavba?	73
Jak zjistím existenci černé stavby?	73
Rizika černé stavby	74
Jak probíhá legalizace černé stavby?	74
Pasportizace stavby	75
Má prodávající povinnost odevzdat kupujícímu dokumentaci při prodeji nemovitosti?	76
Jednotka zapsaná v souladu se stavebním povolením nebo kolaudací	77
Jak zajistit přístup k nemovitosti?	81
Význam přístupu k nemovitosti	81
A. Využití pozemních komunikací	81

B. Nezbytná cesta	84
C. Vydržení služebnosti	89
Exekuce v praxi realitního makléře	93
1. Úvod do exekucí	93
2. Exekuce a prodej nemovitosti	99
3. Exekutorské zástavní právo	107
4. Exekuce a pronájem nemovitosti	109
Insolvence v praxi realitního makléře	115
Základní pojmy: majetková podstata a dispoziční oprávnění	115
1. Zahájení insolvenčního řízení	116
2. Rozhodnutí o úpadku dlužníka	119
3. Způsoby řešení úpadku	121
4. Zpeněžování nemovitostí v rámci insolvenčního řízení	124
5. Právní důsledky spojené se zpeněžením nemovitosti	126
Jak se makléř může dozvědět o příležitosti nemovitost vykoupit nebo zprostředkovat její prodej v insolvenční?	127
Využití služeb zprostředkovatele při zpeněžení majetkové podstaty	128
AML	131
Úvod do AML a CFT pro realitní kanceláře	131
1. Identifikace klienta	133
2. Co je kontrola, kdy a jak se provádí	137
3. Hodnocení rizik	140
4. Podezřelé obchody	143
5. Kdy nesmíte obchod uskutečnit?	144
6. Systém vnitřních zásad	144
7. Role kontaktní osoby a pověřené osoby	145
8. Evidence a archivace	145
8. AML a naplňování GDPR	146
Whistleblowing?	147
Daně v realitní transakci	151
Přehled daňových povinností	151
Daň z příjmů při prodeji nemovitosti	151
Daň z příjmů při převodu družstevního podílu (fyzické osoby)	154
Daň z příjmů a share deal (fyzické osoby)	156
Daň z příjmů a pronájem	157
Daň z přidané hodnoty (DPH)	158
Daň z nemovitých věcí	160