

# Obsah

## ÚVOD

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

Co jsou to pozemky	2
Vymezení pojmu stavby	2
Co tvoří součásti nemovitosti	3
Příslušenství nemovitosti	3
Nemovitosti a soukromé právo	4
Nemovitosti a veřejné právo	4

## KAPITOLA A

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

ODDÍL I. Obecně o vlastnictví	7
Jaká jsou vlastnickova práva	8
Jak vzniká vlastnictví	8
Co je to vlastnický titul	8
Jak zaniká vlastnictví	9
ODDÍL II. Spoluvlastnictví – společné vlastnictví několika osob	10
Co znamená spoluvlastnický podíl	10
Jak se stanoví velikost podílu	11
Lze podíl volně převést?	11
Předkupní právo spoluvlastníků	11
Zánik a vypořádání podílového spoluvlastnictví	12
Spoluvlastnictví mezi manželi – společné jmění	12
Co patří a nepatří do SJM	13
Jak při podnikání jednoho z manželů	13
Zánik a vypořádání SJM	13
ODDÍL III. Právo držby jako „neúplné vlastnictví“	14
Z držitele vlastním	15
ODDÍL IV. Další věcná práva	15
Co jsou věcná břemena a koho tíží	16
Jak zřídit a jak zrušit věcné břemeno	16
Ocenění věcných břemen	17
Zástavní právo neboli hypotéka	17
Vznik a převody zástavního práva	18
ODDÍL V. Věcná práva a smlouvy	18
1. Převody vlastnického práva smlouvou	18
Co jsou to smluvní typy	19

<b>RADY, TIPY A UPOZORNĚNÍ</b>	<b>20</b>
1. Kupní smlouva a jak ji prakticky uzavřít	20
Strany smlouvy	20
Význam výpisu z KN	21
Co do úvodu smlouvy	21
Jak popsat prodávané nemovitosti	22
K údajům uváděným kupujícím	23
Specifikace kupní ceny a způsobu její úhrady	24
Vady předmětu koupě	25
Kdy přechází vlastnictví při prodeji	26
1.2 SMLOUVA O (KUPNÍ) SMLOUVĚ BUDOUCÍ	
– smlouva jako závazek do budoucna (včetně předkupního práva)	27
Předkupní právo jako pojistka	27
1.3 Směnná smlouva snadno a rychle	28
1.4 Jak na darovací smlouvu?	29
2. Smlouvy v rámci vztahů mezi spoluvlastníky	30
2.1 Jak zrušit podílové spoluvlastnictví k nemovitostem?	30
2.2 Majetkový důsledek rozvodu manželství, aneb o dohodě o vypořádání SJM	31
3. SMLOUVY A VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍ VĚCI	32
3.1 Kdy potřebujeme uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, kdy smlouvu o zániku /zrušení/ věcného břemene?	32
4. VĚCNÁ PRÁVA A Zajištění smluvních závazků	33
4.1 Kdy a jak uzavřít smlouvu o zřízení či zrušení zástavního práva k nemovitosti	33
4.2 Zajištění závazku ke splacení dluhu dlužníkem převodem vlastnického práva k jeho nemovitostem jako efektivnější způsob zajištění pohledávky	35
5. Jednostranné právní úkony	36
<b>RADY, TIPY A UPOZORNĚNÍ</b>	<b>37</b>
1. Plná moc	37
2. Čestné prohlášení	37
3. Prohlášení o vkladu nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti	38
<b>VZORY</b>	<b>39</b>
A-1 Kupní smlouva mezi dvěma fyzickými osobami	39
A-2 Kupní smlouva mezi dvěma manželskými páry	40
A-3 Kupní smlouva mezi dvěma spoluvlastníky na straně prodávající a dvěma účastníky na straně kupující	42
A-4 Kupní smlouva mezi dvěma právníckými osobami:	44
A-5 Kupní smlouva mezi dvěma fyzickými osobami, ve které je jedna strana zastoupena plnomocníkem dle plné moci	46
A-6 Smlouva o budoucí kupní smlouvě a smlouva o zřízení předkupního práva jako práva věcného	48
A-7 Smlouva o směně nemovitostí	50
A-8 Darovací smlouva	52

A-9 Darovací smlouva	54
A-10 Smlouva o zřízení věcného břemene	56
A-11 Smlouva o zániku /zrušení/ věcného břemena	57
A-12 Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti	58
A-13 Smlouva o zajištění závazku převodem vlastnického práva	60
A-14 Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem	62
A-15 Dohoda o vypořádání SJM /ohledně nemovitostí/	63
A-16 Plná moc	65
A-17 Čestné prohlášení o stavbě	66
A-18 Prohlášení o vzdání se zástavního práva	67
A-19 Prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti	68

## KAPITOLA B

### Byty ve vlastnictví a v nájmu

**69**

ODDÍL I. Byty (nebytové prostory) jako předmět vlastnického práva	69
Co jsou to „jednotky“	69
Jak vzniká jednotka	69
Správa jednotek	70
1.2 Jednotky jako předmět kupní smlouvy (nejčastěji)	70
ODDÍL II. Byty jako předmět nájmu (podnájmu)	73
Nájemní smlouva	73
<b>RADY A TIPY pro uzavírání nájemní smlouvy</b>	<b>74</b>
Práva a povinnosti smluvních stran	75
Postavení nájemce při užívání bytu nájemcem	75
Údržba, opravy a úpravy bytu	76
Podnájemní vztahy	78
Co je důležité pro sjednávání podnájemní smlouvy	79

### VZORY **80**

B-1 Kupní smlouva - vzor pro převod vlastnictví jednotky	80
B-2 Vzor smlouvy o převodu vlastnictví jednotky - druhý převod	82
B-3 Nájemní smlouva k bytu	83
B-3 Podnájemní smlouva k bytu	86

## KAPITOLA C

### Jak se stavebními úřady

**89**

Kde najdeme stavební úřad?	89
Řízení před stavebním úřadem	89
ODDÍL I. Územní řízení	90
Územní rozhodnutí a jeho účel	90
Kdy možno stavět i bez územního rozhodnutí	90
O jaké druhy územních rozhodnutí může občan žádat	91

<b>RADY, TIPY a upozornění</b>	<b>91</b>
1.1 Územní rozhodnutí o umístění stavby	91
1.2 Územní rozhodnutí o využití území	93
1.3 Územní rozhodnutí o dělení /zcelování/ pozemků	93
1.4 Změna územního rozhodnutí	94
<b>ODDÍL II. Stavební řízení</b>	<b>94</b>
Stavební povolení dle § 66 StZ	95
Povolení dle § 72	96
Co ještě před zahájením stavby	96
<b>RADY A TIPY A UPOZORNĚNÍ</b>	<b>96</b>
2.1 Ohlášení drobné stavby	96
2.2 Návrh na vydání stavebního povolení (rodinný dům)	97
2.3 Žádost o povolení změny stavby před dokončením	98
<b>ODDÍL III. Další řízení před stavebním úřadem</b>	<b>99</b>
Kolaudace staveb (§ 79)	99
Odstraňování (asanace) staveb	99
Co se stavbami ohrožujícími okolí	100
<b>RADY A TIPY A UPOZORNĚNÍ</b>	<b>100</b>
3.1 Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí	100
3.2 Žádost o odstranění stavby	101
3.3 Žádost o vstup na cizí pozemky a stavby	102
<b>ODDÍL IV. Výjimky z obecných stavebních předpisů</b>	<b>103</b>
<b>RADY A TIPY A UPOZORNĚNÍ</b>	<b>103</b>
<b>VZORY</b>	<b>104</b>
C-1 Návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby	104
C-2 Návrh na vydání územního rozhodnutí o využití území	105
C-3 Žádosti o povolení výjimky	106
C-4 Vzor ohlášení drobné stavby	107
C-5 Vzor žádosti o vydání stavebního povolení pro novostavbu	108
C-6 Žádost o povolení vstupu na cizí pozemek k provádění stavby	110
C-7 Žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením	111
C-8 Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí	112
C-9 Vzor návrhu na povolení k odstranění stavby	113

## KAPITOLA D

### **Jak na katastrálním úřadu** **115**

1. Katastrální úřady a evidence nemovitostí	115
Co tvoří předmět evidence	116
Jak je veden KN	116
2. Zapisování do katastru nemovitostí a druhy zápisů	117
Nejdůležitější jsou vklady	117
Význam záznamu v KN	118
K čemu slouží poznámka	118
3. Obsah katastru nemovitostí	119

<b>Rady, tipy a upozornění</b>	<b>119</b>
1. Jak se orientovat ve výpisu z KN (výpisu z listu vlastnictví)	119
2. Jaké náležitosti má mít návrh na vklad věcného práva do katastru nemovitostí?	122
Jak bude reagovat katastrální úřad, opomene-li účastník předložit některou z výše uvedených příloh?	123
3. Jak vzniká vlastnictví bytu v budově, v níž došlo k vymezení bytových jednotek?	124
4. Žádost o zápis rozestavěné budovy do KN	124
5. Dokončená budova a postup při jejím zápisu do katastru nemovitostí	125
6. Jak přivodit výmaz zápisu stavby /budovy/ z KN?	126
7. Zánik věcného břemene a jeho výmaz zápisu v KN	127
8. Co učinit, uhradím-li dluh zajištěný zástavním právem?	127
9. Jak si počínat v případě při vypořádání SJM s ohledem na nemovitosti po uplynutí tří let od zániku manželství rozvodem?	128
10. Návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy, jímž se vymezují jednotky v domě	128
11. Jak zapsat vlastnické právo k bytu na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (bytu)	129
<b>VZORY</b>	<b>130</b>
D-1 Návrh na vklad věcného práva do KN	130
D-2 Návrh na vklad prohlášení vlastníka o vyčlenění jednotek	131
D-3 Žádost o zápis rozestavěné stavby	132
D-4 Žádost o zápis dokončené stavby	133
D-5 Žádost o výmaz stavby (budovy)	134
D-6 Žádost o výmaz práva věcného břemene	135
D-7 Žádost o výmaz zástavního práva	136
D-8 Žádost o vyznačení změny společného jmění manželů	137
D-9 Návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy	138
D-10 Návrh na vklad vlastnického práva k bytu	139
<b>KAPITOLA E</b>	
<b>Jak s finančními úřady</b>	<b>141</b>
ODDÍL I. Jaké daně se mohou týkat nemovitostí	141
ODDÍL II. Stručně o jednotlivých daních	142
2.1 Co jsou to příjmy a za jaké platíme daň	142
2.2 Daně z nemovitého majetku	143
2.3 Jaká hodnota se přidává k nemovitostem?	145
2.4 Daně jednorázového charakteru	146
ODDÍL II. Správa daní	149
3.1 Kdo je správcem daně a co spravuje	149
3.2 U kterého finančního úřadu platit daně	150