

Obsah

	Úvodník Asociace realitních kanceláří České republiky	5
	Úvodní slovo autora	9
1	Základní pojmy	10
1.1	Věci a jejich třídění	10
1.2	Zásada superficies solo cedit	11
1.3	Pozemek, parcela, stavba a budova	12
1.4	Jednotka, byt a nebytový prostor	12
1.5	Absolutní a relativní neplatnost	13
1.6	Kogentní a dispozitivní ustanovení	13
2	Věcná práva	14
2.1	Držba	14
2.2	Vlastnictví	15
2.2.1	Nabývání vlastnictví	16
2.3	Spoluvlastnictví a společné jmění manželů	17
2.3.1	Spoluvlastnictví	17
2.3.1.1	Správa společné věci	18
2.3.1.2	Převod podílu	19
2.3.1.3	Zrušení spoluvlastnictví	19
2.3.1.4	Přídavné spoluvlastnictví	20
2.3.2	Společné jmění manželů	20
2.3.2.1	Smluvený režim SJM a režim založený rozhodnutím soudu	21
2.3.2.2	Nakládání s majetkem patřícím do SJM	21
2.3.2.3	Zánik SJM	22
2.4	Věcná práva k věci cizí	22
2.4.1	Právo stavby	23
2.4.2	Věcná břemena	23
2.4.2.1	Vznik věcných břemen	24
2.4.2.2	Zánik věcných břemen	25
2.4.3	Zástavní právo	25
2.4.3.1	Budoucí zástavní právo	25
2.4.3.2	Vznik zástavního práva	26
2.4.3.3	Zakázaná ujednání	26
2.4.3.4	Práva a povinnosti ze zástavního práva	27
2.4.3.5	Zákaz zřízení zástavního práva	27
2.4.3.6	Výkon zástavního práva	27
2.4.3.7	Zánik zástavního práva	29
2.4.3.8	Uvolněná zástava	29
2.4.3.9	Podzástavní právo	29
2.4.4	Zadržovací právo	30
2.5	Předkupní právo	30
3	Bytové spoluvlastnictví	31
3.1	Společné části	31
3.2	Vznik jednotky	32
3.3	Prohlášení	32

3.4	Výstavba domu s jednotkami	33
3.5	Práva a povinnosti vlastníka jednotky	34
3.6	Převod jednotky	35
3.6.1	Přechodná ustanovení	35
3.7	Správa domu a pozemku	36
3.7.1	Správce	36
3.7.2	Společenství vlastníků jednotek	36
3.7.2.1	Založení a vznik SVJ	37
3.7.2.2	Náklady spojené se správou domu a pozemku	38
3.7.2.3	Orgány SVJ	38
3.7.2.3.1	Výbor SVJ	38
3.7.2.3.2	Shromáždění	39
3.7.2.3.3	Zrušení a zánik SVJ	40
3.8	Zrušení bytového spoluvlastnictví	41
3.9	Přechodná ustanovení	41
4	Bytové družstvo	41
4.1	Prameny právní úpravy	42
4.2	Založení a vznik bytového družstva	43
4.2.1	Založení družstva	43
4.2.2	Vznik družstva	44
4.3	Vkladová povinnost	44
4.4	Zvýšení a snížení základního kapitálu	45
4.5	Členství v družstvu	45
4.5.1	Vznik členství	45
4.5.2	Práva a povinnosti členů	46
4.5.3	Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru	47
4.5.4	Převod družstevního podílu	47
4.5.5	Přechod družstevního podílu	48
4.5.6	Zánik členství	48
4.6	Omezení hospodaření bytového družstva	49
4.7	Orgány bytového družstva	49
4.7.1	Členská schůze	50
4.7.2	Představenstvo	52
4.7.3	Kontrolní komise	53
4.8	Zrušení, zánik a likvidace družstva	53
4.9	Přechodná ustanovení	54
5	Katastr nemovitostí	54
5.1	Zásady	55
5.2	Nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí	55
5.3	Způsoby zápisu do katastru nemovitostí	56
5.3.1	Vklad	56
5.3.2	Záznam	58
5.3.3	Poznámka	58
5.4	Informování vlastníků	59
6	Nejvýznamnější typy smluv týkající se nemovitostí	60
6.1	Kupní smlouva	60
6.1.1	Podstatné náležitosti	61

6.1.2	Odstoupení od smlouvy	61
6.1.3	Vady	62
6.2	Darovací smlouva	63
6.3	Smlouva o dílo	64
6.3.1	Podstatné náležitosti	64
6.3.2	Cena	65
6.3.3	Způsob provedení díla	65
6.3.4	Vady díla	65
6.4	Nájemní smlouva	66
6.4.1	Nájem bytu a domu	66
6.4.1.1	Nové pojetí bytu	66
6.4.1.2	Nájem domu	67
6.4.1.3	Podstatné náležitosti nájemní smlouvy	67
6.4.1.4	Nájemné, služby, zálohy za služby a jistota	68
6.4.1.5	Práva a povinnosti stran nájemní smlouvy	69
6.4.1.6	Společný nájem bytu	70
6.4.1.7	Opravy, změny na věci a související náklady	70
6.4.1.8	Změna vlastnictví	71
6.4.1.9	Následky smrti nájemce	71
6.4.1.10	Skončení nájmu	72
6.4.1.11	Automatická obnova nájmu	74
6.4.1.12	Podnájem	74
6.4.1.13	Nájem družstevního bytu	74
6.4.1.14	Nájem služebního bytu	74
6.4.2	Nájem prostoru sloužícího podnikání	75
6.4.2.1	Práva a povinnosti stran	75
6.4.2.2	Skončení nájmu	76
6.4.2.3	Vrácení předmětu nájmu	76
6.4.2.4	Zákaznická základna	77
6.4.3	Přechodná ustanovení	77
6.5	Smlouva o ubytování	77
6.6	Pacht	78
7	Výbrané závazkové vztahy týkající se realitních kanceláří	78
7.1	Smlouva o zprostředkování	78
7.2	Rezervační smlouva	81
7.3	Smlouva o smlouvě budoucí	83
7.4	Obchodní zastoupení	84
7.4.1	Základní ustanovení	84
7.4.2	Rozhodné území	84
7.4.3	Výhradní a nevýhradní obchodní zastoupení	84
7.4.4	Povinnosti obchodního zástupce a zastoupeného	85
7.4.5	Provize	85
7.4.6	Trvání a ukončení smlouvy	85
7.4.7	Konkurenční doložka	86
8	Příloha č. 1	87