

Obsah

O autorech	V
Jednotlivé kapitoly zpracovali	XV
Předmluva	XVII
Předmluva ke 2. vydání	XIX
Úvodní slovo hlavních autorů	XXI
Přehled obsahu	XXIII
Seznam použitých zkratk	XLIX
Část první. Informace a jejich zdroje	1
Kapitola 1. Informace jako základ	3
1. Úvod	3
2. Základní veřejné seznamy a veřejné rejstříky, registry a evidence	5
a) Katastr nemovitostí	7
b) Veřejný rejstřík osob	10
c) Veřejný seznam manželských smluv	10
d) Registr smluv	11
3. Doplnující a užitečné další zdroje informací	12
a) K nemovitostem	12
b) K osobám	14
c) Další	14
4. Evidence skutečných majitelů	16
5. Vzor dotazníku	19
6. Ověřování listin, podpisů a konverze	20
Část druhá. Účastníci a jejich jednání	21
Kapitola 2. Účastníci právních vztahů	23
1. Úvod	23
2. Fyzické a právnické osoby jako účastníci právních vztahů k nemovitým věcem	24
3. Právní způsobilost osob	24
4. Zastoupení	25
5. Datové schránky	27
6. Fyzické osoby	28
a) Nezletilí	29
b) Omezení svéprávnosti fyzické osoby soudem	31
c) Identifikace a označení fyzické osoby ve smlouvě	32
d) Cizinci	36
e) Manželé	36
7. Právnické osoby	37
a) Dělení právnických osob	38
b) Veřejné rejstříky právnických osob	38
c) Název právnické osoby	39
d) Sídlo právnické osoby	40

e) Zahraniční právnické osoby	41
f) Obchodní korporace	42
8. Stát jako účastník právních vztahů k nemovitostem	43
9. Územní samosprávné celky	43
10. Právní jednání obce	44
Kapitola 3. Právní jednání	47
1. Jednání a ostatní skutečnosti	47
2. Následky a formy právního jednání	47
3. Zdánlivá právní jednání	49
4. Právní jednání a v nich obsažené podmínky	49
5. Výklad právních jednání a jeho praktické dopady	50
6. Platnost a účinnost právních jednání	52
7. Neplatnost právních jednání	53
8. Formy právních jednání	54
9. Elektronická právní jednání a podklady	55
Kapitola 4. Specifika obcí, krajů a hlavního města Prahy	59
1. Úvod	59
2. Obec, kraje a hlavní město Praha	59
3. S kým máme jednat?	62
4. Interní procesy – záměr, schválení příslušným orgánem a podpis smlouvy	63
5. Co se může pokazit aneb problematika neplatnosti právního jednání	70
6. Předkupní právo	70
7. Závěrečné tipy a doporučení	71
Kapitola 5. Společenství vlastníků jednotek	74
1. Úvod	74
2. Právní úprava	74
3. Založení a vznik SVJ	75
4. Kompetence SVJ	78
5. Zánik SVJ	80
Kapitola 6. Bytová družstva	82
1. Úvod	82
2. Členství v bytovém družstvu	83
a) Obecně	83
b) Vznik členství v bytovém družstvu	83
Omezení podmínek vzniku členství	84
c) Zánik členství	84
3. Družstevní podíl a nakládání s ním	85
a) Nabytí družstevního podílu „přidělením“	86
(1) Výstavba	86
(2) Přidělení	86
b) Převod družstevního podílu	88
c) Přejedání družstevního podílu	89
(1) Dražba družstevního podílu soudním exekutorem	90
(2) Zpeněžení družstevního podílu insolvenčním správcem	90

(3) Smrt člena bytového družstva	91
(4) Veřejná dražba podle zákona o dražbách	91
d) Splynutí, rozdělení družstevního podílu	92
e) Zatížení družstevního podílu.....	92
4. Nájem a podnájem družstevního bytu	92
a) Nájem	93
b) Podnájem a podnájem jen části bytu.....	94
5. Zjištění relevantních informací ke členství a družstevnímu podílu v souvislosti s ochranou osobních údajů	95
6. Změny účinné od 1. 7. 2020	96
Kapitola 7. GDPR v realitní praxi.....	105
1. Úvod	105
2. Právní úprava.....	106
3. GDPR v realitní praxi.....	106
4. Vzory	113
Kapitola 8. Registr smluv	126
1. Proč se zákonem o registru smluv vůbec zabývat.....	126
2. Registr smluv jako informační systém veřejné správy.....	127
a) Co je a co není registr smluv.....	127
b) Kde lze registr smluv nalézt.....	127
c) Kdo je správcem registru smluv.....	128
3. Jak poznat, zda je smluvní strana „povinným subjektem“ podle § 2 odst. 1 RegSml	129
a) Určení smluvní protistrany realitní kanceláře	129
b) Určení „povinného subjektu“ podle § 2 odst. 1 RegSml	130
4. Jak poznat, zda se jedná o soukromoprávní smlouvu	135
5. Výjimky z uveřejnění určitých druhů smluv v registru smluv podle § 3 odst. 2 RegSml	136
a) Určení způsobu uzavření smlouvy	136
b) Vlastnosti předmětu smlouvy	137
c) Vyloučení zbylých výjimek v § 3 odst. 2 RegSml	139
6. Co je třeba vyřešit pro řádné uveřejnění smlouvy v registru	142
a) Souhlas smluvní strany s uveřejněním smlouvy v registru	142
b) Určení smluvní strany zajišťující uveřejnění smlouvy v registru	143
c) Určení a následné znečitelnění informací vyloučených z uveřejnění... (1) Jaké informace lze znečitelnit (neuveřejnit).....	145
(2) Vyznačení informací ve smlouvě	146
d) Vyplnění metadat ve formuláři.....	148
e) Odeslání formuláře včetně přílohy správci registru smluv a potvrzení uveřejnění	148
f) Opravy již uveřejněné smlouvy a jejích metadat	149
7. K sankčním ustanovením § 6 a 7 RegSml.....	151
a) Odložení účinnosti smlouvy podle § 6 RegSml.....	151
b) Kdy dojde ke zrušení smlouvy podléhající uveřejnění v registru od počátku	153
c) Účinnost sankčních ustanovení a počítání času	154

Část třetí. Realitní zprostředkování	157
Kapitola 9. Realitní zprostředkovatelé	159
1. O profesní kvalifikaci	159
a) Profesní kvalifikace a její využití	159
b) Profesní kvalifikace jako jedna z možností doložení odbornosti realitního zprostředkovatele	160
c) Hodnotící standard profesní kvalifikace	160
d) Obsah zkoušek	161
e) Přípravné a rekvalifikační kurzy	161
2. Činnost podnikatele v obchodně závislém postavení	161
a) Základní výhody a nevýhody pro řídicí subjekt	163
b) Základní výhody a nevýhody spolupráce pro subjekt v závislém postavení	164
c) Základní typy	165
d) Odlišnost postavení podnikatele	167
3. Realitní podnikání ve franšízovém systému	168
a) Franšízy podle uspořádání	169
b) Finanční vztahy	171
c) Požadavky na odbornost a na povinné pojištění franšízanta	171
4. Realitní podnikání v pevnějším obchodně závislém vztahu s podílem na provizních příjmech	172
a) Odměňování a licence	172
b) Požadavky na odbornost a odpovědnost, na povinné pojištění	173
5. Realitní zprostředkování v obchodně závislém vztahu bez podílu na provizních příjmech či s příjmy jen nepřímo souvisejícími s výkonem ...	174
a) Odměňování	174
b) Požadavky na odbornost a odpovědnost, na povinné pojištění	175
6. Multilevelové systémy realitní činnosti v obchodně závislém vztahu	176
a) Principy spolupráce ve struktuře pyramidy	176
b) Provizní a kariérní systémy	177
c) Náklady a motivace prvního stupně pyramidy	179
d) Požadavky na odbornost a odpovědnost, na povinné pojištění	180
7. Smluvní ujednání v obchodně závislém vztahu	182
a) Typická ujednání smluv o spolupráci	183
b) Další ustanovení ve smlouvě o spolupráci	188
Část čtvrtá. Přípravné smlouvy v realitní praxi	193
Kapitola 10. Zprostředkovatelské smlouvy	195
1. Úvod	195
2. Forma zprostředkovatelské smlouvy/smlouvy o realitním zprostředkování ..	196
3. Zprostředkovatel/realitní zprostředkovatel	197
4. Zájemce	199
5. Předmět (realitního) zprostředkování a předmět prodeje	199
6. Úplatnost jako pojmový znak smlouvy o realitním zprostředkování	200
a) Smlouva o realitním zprostředkování – často používané varianty pro ujednání provize	200

b) Smlouva o realitním zprostředkování s ujednáním o provizi bez stanovení její výše či způsobu jejího určení.....	205
c) Smlouva o realitním zprostředkování vylučující nárok na provizi	206
d) Vznik nároku na provizi v režimu občanského zákoníku a dle RealZpr.....	207
e) Nárok na zprostředkovatelskou provizi, došlo-li k uzavření zprostředkovávané smlouvy až po ukončení smlouvy o realitním zprostředkování	211
7. Náhrada nákladů realitního zprostředkovatele souvisejících se zprostředkovatelskou činností	212
8. Povinnosti realitního zprostředkovatele	214
a) Povinnost realitního zprostředkovatele jednat s odpovídající znalostí a pečlivostí	215
b) Povinnost realitního zprostředkovatele jednat poctivě	216
d) Informační povinnost realitního zprostředkovatele	218
e) Archivační povinnost realitního zprostředkovatele.....	218
f) Prevenční povinnost realitního zprostředkovatele.....	219
g) Povinnost mlčenlivosti realitního zprostředkovatele	219
h) Příprava smluvní dokumentace/Vinklaření.....	220
9. Povinnosti zájemce	221
a) Povinnost zájemce jednat poctivě	221
b) Informační povinnost zájemce	222
c) Povinnost zájemce poskytnout realitnímu zprostředkovateli nezbytnou součinnost	222
10. Typy smluv o realitním zprostředkování	222
a) Výhradní smlouva o realitním zprostředkování	223
b) Nevýhradní smlouva o realitním zprostředkování	227
11. Prohlídky předmětu prodeje a jiné praktické aspekty související s realitní zprostředkovatelskou činností	227
a) Prohlídka předmětu prodeje bez přítomnosti vlastníka.....	228
b) Prohlídka předmětu prodeje za přítomnosti vlastníka	228
12. Trvání a ukončení smlouvy o realitním zprostředkování	229
Kapitola 11. Rezervační smlouvy.....	235
1. Úvod	235
2. Rezervační smlouva jako smlouva spotřebitelská.....	235
3. Forma rezervační smlouvy	236
4. Obvyklý základní obsah rezervační smlouvy (bez účasti realitního zprostředkovatele)	237
5. Účast zprostředkovatele v rámci rezervační smlouvy	238
a) Původní dvoustranné rezervační smlouvy (zájemce – zprostředkovatel).....	238
b) Nové varianty rezervačních smluv	239
(1) Dvoustranná rezervační smlouva (zájemce – prodávající strana, zastoupená realitním zprostředkovatelem).....	239
(2) Trojstranná rezervační smlouva (zájemce – prodávající strana – zprostředkovatel).....	242

6. Účinky rezervační smlouvy ve vazbě na úhradu rezervačního poplatku ..	243
7. Vymezení podstatných náležitostí cílové smlouvy	244
Kapitola 12. Smlouva o smlouvě budoucí	250
1. Úvod	250
2. Popis smlouvy o smlouvě budoucí a její praktické využití	250
a) Právní úprava	250
b) Účastníci	250
c) Forma	251
d) Účel a využití	251
3. Zvláštní upozornění	252
a) Jasný obsah závazku	252
b) Zánik závazku	252
c) Zajištění splnění závazku	254
(1) Určení obsahu budoucí smlouvy soudem	254
(2) Smluvní pokuta	254
4. Spotřebitelé.....	257
5. Vzor odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí	257
Část pátá. Typické smlouvy v realitní praxi	259
Kapitola 13. Kupní smlouva.....	261
1. Úvod	261
2. Členění zákonné úpravy kupní smlouvy na věci nemovité	261
3. Forma kupní smlouvy a souvisejících ujednání	262
4. Obsahové náležitosti kupní smlouvy.....	264
5. Prodávající strana, dispoziční omezení při nakládání s předmětem vlastnictví	264
a) Zákonná předkupní práva	265
(1) Předkupní práva upravená mimo občanský zákoník	265
(2) Předkupní práva upravená v rámci občanského zákoníku	265
b) Rodinná domácnost.....	267
c) Zákaz zcizení a/nebo zatížení	268
6. Kupující strana, nabytí vlastnického práva od nevlastníka	270
7. Předmět prodeje/koupe	271
8. Úplatnost jako pojmový znak kupní smlouvy	279
9. Povinnosti prodávající strany	280
10. Povinnosti kupující strany	283
11. Důsledky ujednání o době odevzdání/převzetí nemovité věci	283
12. Převod vlastnického práva k nemovité věci a vybrané otázky s tím související.....	284
13. Vybrané specifické aspekty odpovědnosti za vady při prodeji nemovitých věcí	285
a) Vady faktické.....	286
b) Vady právní	289
14. Vybraná vedlejší ujednání při kupní smlouvě	290
a) Výhrada vlastnického práva	290
b) Smluvní předkupní právo	294

15. Vybraná problematická ustanovení ObčZ související s prodejem nemovitých věcí	297
a) Převzetí majetku nebo jeho poměrně určené části	297
b) Převzetí dluhu	299
Kapitola 14. Zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků	304
1. Úvod	304
2. Popis zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků	306
3. Zvláštnosti	309
Kapitola 15. Převod družstevního podílu	320
1. Úvod (vybrané dílčí aspekty)	320
2. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu	322
3. Možnost zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu	327
4. Podnájem družstevního bytu	329
Kapitola 16. Převod obchodního podílu	333
1. Úvod	333
2. Stručné vymezení obchodního podílu	335
3. Převod obchodního podílu	335
a) Ověření vlastnického práva společníka k obchodnímu podílu	335
b) Převoditelnost obchodního podílu	336
c) Forma a obsah smlouvy o převodu obchodního podílu	337
d) Účinky převodu obchodního podílu	338
e) Zápis nového společníka do obchodního rejstříku	339
Kapitola 17. Nájem	342
1. Úvod	342
2. Popis nájmu	342
a) Právní úprava	343
b) Rozlišení pojmů	344
(1) Výpůjčka	344
(2) Výprosa (§ 2189 až 2192 ObčZ)	344
(3) Zápůjčka	345
(4) Nájem	345
(5) Pacht (§ 2332 až 2357 ObčZ)	346
c) Rozdělení dle účelu užití	347
d) Obecný nájem	348
(1) Ukončení nájmu	348
(2) Údržba, opravy, úpravy, změny, technické zhodnocení	349
(3) Přímá obrana nájemce	349
(4) Podnájem	349
(5) Nájemné	349
(6) Změna vlastnictví	350
e) Nájem pro bytové potřeby	351
(1) Odlišnosti a specifika	351
(2) Zakázaná ujednání či jiná omezení	352
(3) Ukončení nájmu (stručně)	355
f) Podnikatelský nájem	358
3. Zvláštní upozornění	365

Kapitola 18. Směna	390
1. Úvod	390
2. Popis směny.....	390
3. Zvláštnosti	392
a) Spoluvlastnický podíl.....	392
b) Peněžní a nepeněžní dorovnání.....	392
c) Vyvedení majetku	393
Kapitola 19. Dar	395
1. Úvod	395
2. Popis darování	395
3. Zvláštní upozornění	398
a) Vady daru	398
b) Odvolání daru pro nevděk.....	398
c) Odvolání daru z dohodnutých důvodů	398
d) Odvolání daru z důvodů hmotné nouze	399
e) Darování nezletilému	399
Část šestá. Další smlouvy v realitní praxi	411
Kapitola 20. Zástavní právo	413
1. Úvod	413
2. Popis zástavního práva	413
a) Podstata	413
b) Co může být zástavou	414
c) Vznik a zánik zástavního práva.....	415
d) Účastníci	416
e) Forma	417
f) Práva a povinnosti ze zástavního práva	418
g) Pojištění zástavy	419
h) Novinky v oblasti zástavního práva oproti předchozí právní úpravě ..	419
i) Vymezení zajišťovaného dluhu.....	421
j) Více zástavních práv k téže věci (zástavě)	422
k) Podzástavní právo	422
l) Zákaz zcizení a zatížení	422
m) Výkon zástavního práva (zpeněžení zástavy)	423
n) Co se zapisuje do KN.....	425
3. Zvláštní upozornění	426
a) Promlčení zástavních práv	426
b) Družstevní podíl.....	426
c) Přejedání dluhů s kupovanou nemovitostí	427
d) Kolize zástavních práv	428
e) Riziko neúčinnosti zajištění	428
f) Kombinace staré a nové právní úpravy	429
g) Vybraná judikatura a příklady	429
Kapitola 21. Věcná břemena	441
1. Úvod	441
2. Popis věcných břemen.....	441

a) Popis.....	441
b) Právní úprava	442
c) Dělení věcných břemen.....	442
(1) Služebnosti	442
(2) Reálná břemena	444
d) Oceňování věcných břemen	445
e) Promlčení práv zapsaných v katastru nemovitostí	445
3. Praktické poznatky	446
a) Co vše může být obsahem věcného břemene?.....	446
b) Typová věcná břemena	447
c) Vztahuje se věcné břemeno i na nájemce?.....	447
Kapitola 22. Právo stavby	457
1. Úvod	457
2. Popis práva stavby.....	458
3. Praktické poznatky	462
Kapitola 23. Výměnek.....	466
1. Úvod	466
2. Popis výměnku	466
3. Zvláštnosti	469
Kapitola 24. Správa spoluvlastněné nemovitosti.....	473
1. Úvod	473
2. Popis správy společné věci.....	473
a) Právní úprava	473
(1) Běžná správa	474
(2) Významná záležitost.....	474
(3) Výjimečná záležitost	475
b) Dohoda spoluvlastníků o správě nemovitosti	476
3. Zvláštní upozornění	478
a) Solidární vázanost spoluvlastníků.....	478
b) Správce	478
c) Spory	478
Kapitola 25. Reálné rozdělení nemovitosti	485
1. Úvod	485
2. Popis reálného rozdělení	485
a) Právní úprava	485
b) Charakter.....	486
c) Účastníci.....	486
d) Forma	486
e) Účel a využití	486
3. Zvláštnosti	487
a) Co lze reálně rozdělit	487
b) Stavební úřad	488
c) Bezproblémové užívání oddělené věci	489
d) Věcná břemena.....	489
e) Reálné rozdělení nemusí odpovídat výši podílů	489

f) Časový test u osvobození od daně z příjmů	490
g) Ochrana třetích osob	490
h) Doporučený praktický postup	491
Část sedmá. Dražby a aukce v realitní praxi	495
Kapitola 26. Dražby a aukce	497
A. Dražby a aukce	497
1. Úvod	497
2. Obecně k právní úpravě dražeb v ČR	497
2. Co je veřejná dražba?	500
3. Dobrovolné a nedobrovolné veřejné dražby podle VeřDr	502
a) Požadavky na dražebníky	502
b) Proces veřejných dražeb dobrovolných a nedobrovolných	503
c) Postavení Ministerstva pro místní rozvoj a jeho práva a povinnosti	504
4. Elektronické dražby	505
5. Veřejná dražba z pohledu navrhovatele	509
a) Výběr dražebníka	510
b) Uzavření smlouvy o provedení dražby	510
c) Předání podkladů k dražbě	512
d) Podpis dražební vyhlášky	512
e) Vyúčtování nákladů dražby a předání výtěžku dražby	513
f) Předání předmětu dražby	513
6. Veřejná dražba z pohledu zájemce o účast	513
a) Zjištění pravidel, podle kterých se dražba koná	513
c) Zajištění financování	514
d) Zápis účastníků dražby, dražební jednání	515
e) Povinnosti vydražitele po dražebním jednání	516
7. Shrnutí výhod a nevýhod veřejných dražeb	517
8. Zvláštní upozornění	518
B. Licitátor a jeho role	520
1. Vyloučení licitátora s účastí na dražbě	520
2. Zákonné požadavky na osobu licitátora	520
3. V čem spočívá činnost licitátora?	521
4. Průběh dražby, licitace	521
5. Jaká mohou být nejčastější pochybení licitátora?	523
6. Kdo je tedy licitátor?	524
Část osmá. Zvláštní ujednání v realitní praxi	533
Kapitola 27. Tipy do smluvní dokumentace	535
1. Úvod	535
2. Jak ze „staré“ smlouvy udělat smlouvu „novou“ (tedy podřízenou režimu ObčZ)	535
3. Odlišná smluvní úprava předkontrakční odpovědnosti	535
4. Vzájemná informační povinnost stran před uzavřením smlouvy	536
5. Vzájemná informační povinnost po uzavření smlouvy	536

6. Zamezení modifikované akceptace nabídky	537
7. Vyloučení možnosti automatické intervence obchodních zvyklostí/zavedené praxe stran	537
8. Forma změny smlouvy	538
9. Závislé smlouvy	538
10. Změna okolností	538
11. Následná nemožnost plnění	539
12. Smluvní pokuta a náhrada škody.....	539
13. Potvrzení, kvitance	540
14. Započtení.....	540
15. Promlčení.....	540
16. Mlčenlivost	541
17. Registr smluv.....	541
18. GDPR	542
Kapitola 28. Smluvní pokuta	543
1. Obecně	543
2. Jasně vymezení.....	545
3. Praktické užití ve smluvní dokumentaci	546
4. Výše smluvní pokuty.....	548
5. Využití či zneužití smluvní pokuty	550
6. Obchodní podmínky	551
7. Praktické rady závěrem	552
Část devátá. Katastrální mapy a katastr nemovitostí	553
Kapitola 29. Měření a geodeti	555
1. Úvod.....	555
2. Historie mapování	555
3. Geometrické plány	557
4. Vytyčení vlastnické hranice	559
5. Zobrazovací metody map a GPS.....	560
6. Ukázky.....	564
Kapitola 30. Katastr nemovitostí.....	571
1. Úvod	571
2. Předmět evidence v katastru nemovitostí	572
a) Pozemek	573
b) Budova	575
c) Jednotky	578
d) Nabývání nemovitostí společenstvím vlastníků	582
e) Právo stavby	582
f) Vybraná vodní díla.....	582
3. Katastrální operát	583
4. List vlastnictví	583
5. Zápisů práv do katastru	585
a) Druhy zápisů týkajících se práv	585
b) Forma podkladů pro zápis práv do katastru.....	586

c) Označování nemovitostí v listinách	588
d) Plomba	592
e) Pořadí zápisů do katastru	593
6. Vklad do katastru.....	595
a) Práva zapisovaná vkladem	595
(1) Vlastnické právo.....	595
(2) Právo stavby	596
(3) Věcné břemeno.....	599
(4) Zástavní právo	600
(5) Předkupní právo	603
(6) Budoucí výměnek	607
(7) Přídavné spoluvlastnictví	607
(8) Správa svěřenského fondu.....	609
(9) Výhrada vlastnického práva	610
(10) Výhrada práva zpětné koupě	611
(11) Výhrada zpětného prodeje	611
(12) Zákaz zcizení nebo zatížení.....	612
(13) Výhrada práva lepšího kupce	612
(14) Ujednání o koupi na zkoušku	613
(15) Nájem	613
(16) Pacht	614
(17) Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	614
(18) Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám ...	615
b) Účastníci vkladového řízení.....	615
c) Návrh na vklad	616
(1) Věcná a místní příslušnost.....	617
(2) Správní poplatek za přijetí návrhu na vklad.....	619
(3) Označení osoby v návrhu na vklad.....	621
(4) Úmrtí převodce/nabyvatele	621
(5) Označení nemovitostí a práv v návrhu na vklad	622
(6) Zúžení návrhu na vklad	622
(7) Rozlišení navrhovatelů a účastníků	622
d) Přijetí návrhu na vklad	623
e) Povolení vkladu.....	624
(1) Soukromá a veřejná listina	624
(2) Rozhodnutí o povolení vkladu	627
f) Zamítnutí vkladu	628
7. Záznam	629
8. Duplicitní zápis vlastnického práva	629
9. Poznámka	631
a) Poznámky k nemovitosti	631
b) Poznámka spornosti	639
c) Poznámka k osobě	640
10. Revize údajů katastru	641
11. Oprava chyby.....	642
12. Veřejnost katastru	643

13. Poskytování údajů z katastru	644
Část desátá. Ochrana práv k nemovitostem	649
Kapitola 31. Superficiální zásada a její dopady do praxe	651
1. Úvod	651
2. Superficiální zásada u staveb zřízených před 1. 1. 2014	653
a) Základní východiska	653
b) Pravidlo č. 1 (§ 3054 a § 3055 odst. 1 ObčZ)	654
c) Pravidlo č. 2 (§ 3055 odst. 1)	654
d) Pravidlo č. 3	657
e) Doplňující pravidlo č. 4	657
3. Superficiální zásada u staveb zřízených po 1. 1. 2014	658
4. Praktické souvislosti spojené se superficiální zásadou	658
a) Vztah superficiální zásady k zápisům do katastru nemovitostí	659
b) Nástroje k nápravě neshody mezi skutečným a katastrálním stavem u staveb ve vazbě na superficiální zásadu	659
c) Postupy soudu v řízeních, ve kterých může jít o naplnění superficiální zásady	661
d) Praktická rizika superficiální zásady pro realitní poměry	662
e) Předcházení rizikům spojeným se superficiální zásadou a nesprávnými katastrálními zápisy	665
5. Závěr	665
Kapitola 32. Ochrana skutečného vlastníka, nabyvatele a třetích osob	668
1. Úvod	668
2. Nabytí nemovitosti	668
3. Nájem a odstoupení od převodní smlouvy	674
4. Vyržení	675
5. Ochrana třetích osob	676
Kapitola 33. Ochrana rušené držby	678
1. Úvod	678
2. Ochrana (vlastnického) práva versus ochrana držby	679
3. Jaká práva lze chránit a kdo se ochrany může domáhat?	682
4. Rušitel	685
5. Jakým zásahům se lze bránit?	686
6. Svépomocná ochrana	687
7. Soudní ochrana	688
a) Čeho lze dosáhnout?	688
b) Řízení na ochranu držby	688
c) Zahájení řízení	688
d) Průběh řízení (okruh dokazovaných skutečností)	689
e) Rozhodnutí	690
8. Ochrana držby před prováděním nebo odstraňováním stavby	690
9. Žaloba na ochranu držby a předběžné opatření	692
10. Závěr	692
Kapitola 34. Sousedská práva	696

1. Úvod	696
2. Právní úprava.....	696
a) Generální klauzule	696
b) Předchozí a současná úprava	697
c) Soudní spory zahájené do 31. 12. 2013	697
d) Hlavní rysy právní úpravy	697
3. Soused	698
4. Imise	702
5. Věc na cizím pozemku	704
6. Stromy, keře a plody.....	707
7. Některé praktické případy imisí	707
a) Přelétávání dronů	707
b) Obtěžování pohledem a jiné podobné nemateriální imise.....	708
c) Imise zápachu.....	708
8. Stavební a hospodářská činnost na pozemku	708
a) Stavební činnost.....	708
(1) Vstup na sousední pozemek za účelem provádění nezbytné údržby	710
(2) Stavební práce na sousedním pozemku.....	711
(3) Obrana proti zřizování stavby na cizím pozemku	712
(4) Oplocení	713
b) Hospodářská činnost na pozemku.....	714
(1) Co je úředně povoleným závodem nebo zařízením?	715
(2) Jaké imise jsou privilegované?.....	715
(3) Újma a její náhrada.....	715
(4) Imise způsobené provozem na veřejných komunikacích	718
9. Shrnutí	718
a) Upozornění starousedlíka novému sousedovi, aby v neděli ráno neobtěžoval řezáním dříví a sekáním trávy.....	719
b) Odpověď provozovatele sportovního letiště stěžovateli (sousedovi) ohledně víkendového provozu	720
c) Dohoda sousedů o zamezení imisím pohledem	723
Kapitola 35. Nezbytná cesta	723
1. Úvod	724
2. Nezbytná cesta v občanském zákoníku	724
a) Vzájemný vztah nezbytné cesty v zákoně č. 89/2012 Sb. a zákoně č. 40/1964 Sb.....	724
b) Povaha zřízení nezbytné cesty v občanském zákoníku	725
3. Principy rozhodování soudu o povolení nezbytné cesty	726
a) Osoba oprávněná podat žalobu	726
b) Povaha povolené nezbytné cesty	727
4. Náležitosti rozhodování soudu o povolení nezbytné cesty	727
a) Základní podmínky povolení nezbytné cesty.....	728
b) Rozsah povolení nezbytné cesty	728
c) Finanční plnění poskytovaná v souvislosti s povolením nezbytné cesty.....	728

(1) Finanční nároky vlastníka dotčeného pozemku	728
(2) Finanční nároky osob, kterým svědčí věcná práva k dotčenému pozemku	730
(3) Finanční nároky osob, kterým svědčí jiná než věcná práva k dotčenému pozemku	730
d) Nová a umělá nezbytná cesta	731
e) Obsah rozhodnutí soudu o povolení nezbytné cesty	732
5. Překážky povolení nezbytné cesty	732
a) Hrubě nedbalé nebo úmyslné jednání	732
b) Požadavek na nezbytnou cestu jen za účelem pohodlnějšího spojení ..	734
c) Ochrana uzavřeného prostoru	734
d) Veřejný zájem	735
e) Převažující škoda na nemovité věci	735
f) Povolení nezbytné cesty a zneužití práva	736
g) Konkurence s § 1021 a 1022	736
6. Zrušení nezbytné cesty	737
Část jedenáctá. Spory, exekuce a insolvence v realitní praxi	741
Kapitola 36. Mediace	743
1. Úvod	743
a) Autoritativní řešení sporů	743
b) Alternativní řešení sporů	744
2. Mediace coby metoda ADR a její úprava v právním řádu ČR	745
a) Evropské aspekty mediace	745
b) Zákon č. 202/2012 Sb., o mediaci	746
3. Mediace soudní vs. mediace dobrovolná	747
a) První setkání se zapsaným mediátorem	747
(1) Vhodnost a účelnost prvního setkání s mediátorem	747
(2) Obsah prvního setkání s mediátorem	748
b) Dobrovolná mediace	749
(1) Případy vhodné k mediaci	749
(2) Principy mediačního procesu	750
(3) Role mediátora	751
(4) Role stran sporu	752
4. Spory s nemovitostním prvkem	752
a) Typy nemovitostních sporů	752
(1) Spory o určení vlastnického práva, duplicita vlastnictví	752
(2) Spory o vypořádání podílového spoluvlastnictví	754
(3) Spory o vypořádání společného jmění manželů	754
5. Účast právních zástupců u mediace a jejich úloha v různých fázích mediačního procesu	755
a) Přípravné jednání	755
b) Vyjednávání	756
c) Tvorba mediační dohody	756
d) Tendence v myšlení právního zástupce účastníka mediace	757
6. Mediační dohoda	757

7. Náklady mediačního procesu	758
a) Smlouva o provedení mediace	760
Kapitola 37. Rozhodčí řízení	767
1. Stručné představení rozhodčího řízení v ČR	767
2. Formy rozhodčího řízení v ČR	770
a) Institucionální řízení: stálé rozhodčí soudy v ČR a řízení před nimi	770
b) Arbitrážní centra a jejich problematika česká specifika	772
c) Řízení ad hoc	773
d) Mezinárodní rozhodčí soudy	774
3. Arbitrabilita tuzemských sporů, včetně sporů týkajících se nemovitostí ..	775
a) Arbitrabilita obecně	775
b) Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí – příklady	776
4. Rozhodčí smlouvy	777
a) Rozhodčí smlouvy	777
b) Smluvní vzory FIDIC	783
5. Charakteristiky rozhodčího řízení	784
a) Rychlost vyřizování sporů, rozhodování v jediné instanci, omezený přezkum rozhodčích nálezů	784
b) Výběr rozhodců	787
c) Specifika vedení a rozhodování rozhodčích sporů, možnosti stran	790
(1) Procesní aspekty vedení a rozhodování sporu	790
(2) Hmotněprávní aspekty vedení a rozhodování sporu	792
d) Neveřejnost řízení	793
e) Specifický proces dokazování	794
6. Rozhodčí nálezy, jejich účinky a rozlišování na tuzemské a cizí	796
a) Rozhodčí doložka pro RS HK AK (jeden rozhodce)	798
b) Rozhodčí doložka pro RS HK AK (tři rozhodci)	798
c) Rozhodčí doložka pro řízení <i>ad hoc</i> (tři rozhodci)	798
d) Předžalobní výzva k plnění peněžité pohledávky s nabídkou řešení sporu v rozhodčím řízení	799
Kapitola 38. Exekuce	801
1. Úvod	801
2. Průběh exekučního řízení	802
a) Zahájení řízení	802
(1) Exekuční titul	802
(2) Návrh	804
(3) Účastníci exekuce	805
b) Důsledky provádění exekuce	808
c) Nakládání s nemovitostí v exekuci	810
(1) Omezení inhibitoria	811
(2) Přímý prodej	812
(3) Prodej s ukončením exekuce	816
d) Opravné prostředky v exekuci	817
(1) Návrh na zastavení	818
(2) Odklad exekuce	818
(3) Další opravné prostředky	819

3. Zástavní právo	820
4. Exekuční prodej nemovitostí.....	828
a) Zvláštní podmínky	830
b) Souběh exekucí	830
c) Cena nemovitosti.....	830
(1) Místní šetření.....	831
(2) Příslušenství	832
d) Vymezení práv a závad spojených s nemovitostí.....	832
e) Zánik některých závad	832
f) Provedení dražby	834
(1) Dražební vyhláška	835
(2) Přihlašování pohledávek	843
(3) Dražba	846
(4) Příklep	852
(5) Zaplacení nejvyššího podání	852
(6) Důsledky zpeněžení.....	854
(7) Opravné prostředky	855
(8) Předražek.....	858
(9) Další dražební jednání	861
g) Rozvrh.....	863
(1) Podstata	863
(2) Skupiny.....	864
(3) Pořadí	865
(4) Povinnosti obmeškalého vydražitele.....	866
(5) Částečné uspokojení pohledávek.....	867
(6) Hyperocha	867
(7) Popření pohledávek	868
(8) Účinky rozvrhu.....	869
(9) „Malý“ nebo „nepravý“ rozvrh	869
h) Prohlídky nemovitosti pro veřejnost.....	869
i) Prodej spoluvlastnického podílu.....	870
j) Prodej zástavy	871
5. Správa nemovitosti	872
6. Vykližení.....	873
7. Rozdělení nemovitosti.....	876
8. Pronájem nemovitosti.....	877
a) Exekuce pronajímatele.....	877
b) Exekuce nájemce	878
Kapitola 39. Insolvence.....	879
1. Postup insolvenčního správce při prodeji/koupi nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení	880
a) Soupis majetkové podstaty.....	880
b) Specifika při prodeji nemovité věci v insolvenčním řízení – základní východiska.....	881
(1) Dispoziční oprávnění dlužníka v průběhu insolvenčního řízení	883

(2) Dispoziční oprávnění insolvenčního správce v průběhu insolvenčního řízení	883
c) Postavení zajištěných věřitelů a jejich vliv při zpeněžování zajištěné věci	884
(1) Kdo je zajištěným věřitelem	884
(2) Přihlašování pohledávek zajištěných věřitelů, možnosti štěpení pohledávky na část zajištěnou a nezajištěnou	885
(3) Pokyny zajištěných věřitelů ke správě a zpeněžení nemovité věci ..	887
(4) Vliv znaleckého posudku na postavení zajištěných věřitelů	891
d) Zprostředkovatelé při prodeji nemovité věci a jejich role v insolvenčním řízení podle způsobu prodeje nemovité věci	892
(1) Způsoby prodeje nemovité věci v insolvenčním řízení	892
(2) Veřejná dražba podle zvláštního právního předpisu	894
(3) Prodej mimo dražbu (tzv. přímý prodej, e-aukce a další)	894
(4) Pokyny zajištěných věřitelů a jejich vliv na výběr zprostředkovatele v případě přímého prodeje	896
(5) Novela insolvenčního zákona a standardy výkonu funkce insolvenčního správce	896
e) Tzv. přímý prodej – kontraktační proces v režimu insolvenčního zákona	897
(1) Financování kupní ceny prostřednictvím úvěru (předhypoteční úvěry)	898
(2) Úhrada kupní ceny prostřednictvím notářské nebo advokátní úschovy	899
(3) Význam znaleckých posudků	899
(4) Vyúčtování nákladů na správu a zpeněžení nemovitého majetku v insolvenčním řízení	900
(5) Odložená účinnost kupní smlouvy ve vazbě na souhlas insolvenčního soudu a věřitelského výboru	901
(6) Zveřejnění kupní smlouvy v insolvenčním rejstříku	901
(7) Žaloba na určení neplatnosti kupní ceny	901
(8) Účinky zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení	902
2. Postavení dlužníka jako vlastníka nemovité věci v insolvenčním řízení ..	903
a) Dispoziční oprávnění dlužníka v režimu oddlužení	903
(1) Nakládání dlužníka s nemovitou věcí v oddlužení a ve formě plnění splátkového kalendáře	903
(2) Nakládání dlužníka s nemovitou věcí v oddlužení ve formě plnění splátkového kalendáře, kterou získal dědictvím nebo darem	904
b) Praktické souvislosti správy nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení	905
(1) Úhrada energií a služeb souvisejících s užíváním nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení	905
(2) Nájem nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení	905
(3) Omezení vlastnického práva a zákonná předkupní práva	905
(4) Vyklizení nemovité věci dlužníkem po zpeněžení v insolvenčním řízení	907

(5) Odepření součinnosti dlužníkem při zjišťování a zajišťování nemovitého majetku dlužníka	908
(6) Zpeněžení obydlí dlužníka, které není předmětem zajištění	909
c) Účinky zahájení insolvenčního řízení na jiná probíhající řízení	910
(1) Účinky zahájení insolvenčního řízení na již probíhající správní (vkladové) řízení u příslušného katastrálního úřadu	910
(2) Účinky zahájení insolvenčního řízení na již probíhající exekuční řízení	910
(3) Zpochybnění vlastnického práva k nemovité věci – žaloby na určení vlastnictví a jejich vliv na zahájené insolvenční řízení	911
d) Insolvenční řízení a zvláštní režimy vlastnictví nemovité věci	912
(1) Dopady insolvenčního řízení na nemovitý majetek ve společném jmění manželů	912
(2) Dopady insolvenčního řízení na nemovitý majetek ve spoluvlastnictví	913
Část dvanáctá. Finance a daně v realitní praxi	915
Kapitola 40. Financování nemovitostí	917
1. Úvod	917
2. Způsoby financování nemovitostí	917
a) Leasingové financování	918
(1) Finanční leasing	919
(2) Operativní (operační) leasing	920
(3) Zpětný leasing (leaseback)	920
b) Úvěrové financování nemovitostí	921
(1) Subjekty poskytující úvěry v ČR	921
(2) Vhodné typy úvěrů pro financování nemovitostí	923
3. Vývoj hypotečního trhu v ČR	925
4. Vývoj trhu stavebního spoření	933
5. Základní parametry úvěrů	935
a) Účel úvěru	935
(1) Účelový úvěr	935
b) Výše a měna úvěru	936
c) Splatnost úvěru	937
d) Zajištění úvěru	937
(1) Zajištění věcné	938
(2) Osobní zajištění	944
e) Úročení úvěru, úrokové sazby	950
f) Čerpání úvěru	952
g) Splácení úvěru	953
6. Úvěrový proces	955
a) Žádost o úvěr a její posouzení	956
b) Bonita klienta	960
(1) Bonita fyzických osob – občanů	960
(2) Bonita podnikatelských subjektů	961
c) Monitoring a klasifikace úvěrů	963

d) Řešení problémových úvěrů	964
7. Úvěrové financování bytových potřeb	965
a) Hypoteční úvěry na bydlení	965
b) Úvěry ze stavebního spoření	973
(1) Parametry a podmínky úvěrů ze stavebního spoření	973
(2) Parametry a podmínky překlenovacích úvěrů	975
c) Podpora financování bydlení	976
8. Financování komerčních nemovitostí	976
a) Investiční úvěr	976
b) Komerční hypoteční úvěr	978
c) Konsorciální (syndikovaný) úvěr	978
d) Komunální (municipální) úvěr	979
e) Emisní půjčka	980
9. Specifika financování developerských projektů	981
a) Projektové financování bank	981
b) Obchodní podmínky projektového financování bank	983
10. Příklady úvěrového financování nemovitostí	985
Kapitola 41. Pojištění nemovitosti	989
1. Úvod	989
2. Pojištění v souvislosti s činností realitních makléřů	989
3. Pojištění odpovědnosti realitního makléře	989
a) Pojištění realitní kanceláře z její provozní činnosti	989
b) Pojištění zaměstnanců realitní kanceláře za škody způsobené zaměstnavateli	991
4. Pojištění rodinných domů, domácnosti a občanské odpovědnosti	992
a) Úvod	992
b) Pojistník, pojištěný	992
c) Pojištění rodinných domů a souvisejících staveb	993
d) Pojištění domácnosti	996
e) Pojištění odpovědnosti občana z činností v běžném občanském životě	998
5. Pojištění bytových domů	999
6. Související pojištění	1000
Kapitola 42. Daně	1002
A. Nakládání s nemovitou věcí a daň z příjmů fyzických osob	1002
1. Úvod	1002
a) Nabytí nemovitosti	1002
(1) Dědění	1002
(2) Darování	1003
(3) Ocenění příjmu vzniklého bezúplatným nabytím	1004
b) Převod nemovitosti	1005
(1) Prodej nemovitosti	1005
(2) Směna nemovitostí	1009
(3) Vypořádání spoluvlastnictví	1010
c) Nájem a podnájem nemovitosti	1012

(1) Pronajímatel.....	1012
(2) Nájemce.....	1013
3. Podnikatel.....	1015
a) Uplatnění výdajů procentem z příjmů.....	1015
b) Uplatnění výdajů prokazatelně vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů, zařazení nemovitosti do obchodního majetku	1016
c) Odpisování nemovitostí	1017
4. Závěr.....	1018
B. Daň z příjmů právnických osob a majetek	1019
1. Daň z příjmů právnických osob.....	1019
a) Poplatníci	1019
b) Rezidenti a nerezidenti.....	1020
c) Předmět daně.....	1021
2. Hmotný majetek a jeho odpisování	1034
a) Vymezení hmotného majetku.....	1034
b) Odpisování hmotného majetku	1038
c) Odpisování majetku při vkladu společníka do společnosti	1041
d) Technické zhodnocení na hmotném majetku	1042
e) Vyřazení hmotného majetku.....	1044
3. Leasing/nájem	1047
a) Operativní nájem.....	1047
b) Finanční pronájem (leasing)	1050
C. Daň z nabytí nemovitých věcí	1056
1. Úvod	1056
2. Předmět daně	1057
3. Osvobození od daně	1059
4. Základ daně	1061
5. Zánik daňové povinnosti	1064
6. Praktický příklad	1066
D. Daň z nemovitých věcí	1066
1. Úvod	1066
2. Daň z pozemků.....	1067
3. Daň ze staveb a jednotek	1071
4. Praktické příklady.....	1073
E. Daň z přidané hodnoty	1074
1. Úvod	1074
2. DPH.....	1074
a) Právní úprava	1074
b) Základní pojmy a definice.....	1076
c) Zvláštnosti	1100
F. EET	1109
Část třináctá. Další subjekty v realitních vztazích.....	1113
Kapitola 43. Převod a přechod nemovité věci z pohledu notáře.....	1115
1. Úvod.....	1115

2. Notář jako soudní komisař a nabytí nemovitosti děděním	1115
3. Kupní smlouva a úschova peněz	1116
a) Kupní cena a její úschova	1119
b) Úschova u notáře	1120
c) Jak požádat o notářskou úschovu	1124
d) Úschova listin	1125
4. Nabytí nemovitosti za trvání manželství	1125
a) SJM, možnost jeho modifikace, povinná forma veřejné listiny	1125
b) Modifikace SJM	1128
c) Seznam listin o manželském majetkovém režimu	1129
d) Ceny	1131
5. Notář a zajištění úhrady kupní ceny	1132
a) Notářský zápis jako exekuční titul	1132
b) Zástavní právo a Rejstřík zástav	1134
6. Pomoc notáře při výmazu zaniklých práv z katastru nemovitostí	1134
7. Pořízení pro případ smrti	1135
a) Dědický titul	1135
b) Dědická smlouva	1136
c) Závěť	1137
d) Nabytí vlastnictví děděním a návrh na vklad	1138
e) Jak nedědit	1139
Kapitola 44. Odhadci a znalci	1141
A. Odhadci	1141
1. Oceňovaný objekt	1141
2. Oceňovatelé	1142
3. Ceny	1143
a) Obvyklá cena a cena zjištěná	1143
(1) Obvyklá cena (tržní hodnota)	1144
(2) Zjištěná cena (administrativní cena)	1145
b) Tržní cena	1145
c) Zadlužitelná hodnota	1146
d) Úřední cena	1146
e) Jedno ocenění – tři různé ceny	1146
4. Metody	1147
a) Porovnávací metoda	1147
b) Výnosová metoda	1150
c) Nákladová metoda	1150
d) Kombinace metod	1151
B. Znalci	1151
1. Obecně ke znalecké činnosti	1151
2. Kdo je znalec?	1152
a) Znalci	1152
b) Obory, odvětví a specializace znalecké činnosti	1153
3. Jaké otázky může zodpovědět znalecký posudek?	1154
a) Příklady obvyklých otázek pro obor stavebnictví	1155

(1) Kvalita prací	1155
(2) Rozsah prací	1155
(3) Reálné dělení nemovitostí	1156
(4) Vady, poruchy a havárie	1157
(5) Výběr zhotovitele	1157
b) Příklady obvyklých otázek pro obor Ekonomika	1157
(1) Určení ceny zjištěné (administrativní)	1157
(2) Srovnávací daňová hodnota.....	1157
(3) Určení obvyklé ceny.....	1158
(4) Cena provedených prací	1158
(5) Zhodnocení stavby provedením prací	1159
(6) Obvyklá výše nájmu.....	1160
(7) Věcná břemena.....	1160
(8) Vyvlastňovací řízení	1160
4. Jaké jsou druhy cen?.....	1161
a) Zjištěná cena	1161
b) Obvyklá cena a tržní hodnota	1163
c) Zadlužitelná hodnota (těž bezpečně dosažitelná – zajistitelná cena)..	1164
d) Věcná cena (hodnota)	1165
e) Další varianty	1165
5. Jaké metodiky pro určení cen staveb jsou použitelné ve znaleckých posudcích?	1165
a) Nákladový způsob (metodika)	1165
b) Výnosový způsob (metodika)	1166
c) Kombinace výnosového a nákladového způsobu	1166
d) Porovnávací způsob (metodika).....	1166
e) Rozpočet.....	1166
f) Porovnání s trhem.....	1167
g) Cenové ukazatele	1167
h) Odborný odhad znalce	1167
6. Kdo a kdy objednává znalecký posudek?.....	1167
a) Orgán veřejné moci	1167
b) Fyzické a právnické osoby.....	1168
c) Odborné vyjádření.....	1168
7. Jak vhodně zadat znalecký posudek?	1168
a) Formulace otázek a úkolu znalce	1168
b) Doložka znalce dle § 127a OSŘ či § 110a TrŘ.....	1169
8. Konzultace ke znaleckým posudkům	1169
9. Chystaná nová legislativa	1169
a) Zákon o znalcích (a tlumočnících).....	1170
b) Zákon o oceňování majetku	1170
10. Příklady z praxe.....	1170
11. Vzory	1171
Kapitola 45. Česká obchodní inspekce a spotřebitelé.....	1174
1. Úvod.....	1174
2. Česká obchodní inspekce	1175

a) Stručná charakteristika dozorových pravomocí ČOI	1175
b) Evropská legislativa je základ	1176
3. ČOI a realitní makléři	1178
a) Nekalé obchodní praktiky	1178
b) Informační povinnost	1183
c) Nájem bytu	1186
d) Diskriminace spotřebitele	1191
e) Reklamace	1194
5. Vzory	1198
Kapitola 46. Rozhodovací proces a praxe kontrolní rady ČAK	
a poskytování online služeb advokáty	1201
1. Úvod	1201
2. Kontrolní a kárné orgány ČAK	1201
a) Kontrolní rada České advokátní komory	1202
b) Kárná komise a odvolací kárná komise	1202
3. Kárná odpovědnost advokáta a kárná opatření	1204
4. Stížnostní řízení před kontrolními orgány České advokátní komory	1206
a) Podání kárné stížnosti orgánům ČAK – základní náležitosti a postup podání	1206
b) Subjekty oprávněné podat stížnost	1208
c) Průběh stížnostního řízení	1209
d) Způsoby vyřízení stížnosti	1210
5. Kárné řízení	1211
6. Přehled vybraných rozhodnutí kárných senátů ČAK	1215
7. Poskytování online služeb advokáty	1218
Kapitola 47. Činnost Policie ČR	1221
1. Úvod	1221
2. Kriminalita v oblasti realit – nemovitostí	1223
3. Nemovitost jako předmět útoku trestného činu – porušování domovní svobody	1229
4. Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu či nebytovému prostoru	1232
5. Využívání nemovitostí k páčání trestné činnosti. Problematika virtuálních sídel firem	1235
6. Zajištění majetku v trestním řízení	1236
7. Povinnosti realitních kanceláří při opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti	1240
Exkurz: Stavby a stavební řízení	1241
1. Úvod	1241
2. Pozemek	1241
3. Územní plán	1241
4. Územní rozhodnutí	1245
5. Stavební řízení	1249
6. Výběr zhotovitele	1252
7. Užívání staveb	1254
Seznam použité literatury	1259