

Obsah

Předmluva	vii
Seznam použitých zkratk	viii
Kapitola 1: Misto úvodu několik rad	1
<i>Jak poznat dobrou realitní kancelář</i>	2
<i>Etický kodex Asociace realitních kanceláří</i>	3
<i>Vymezení některých pojmů</i>	4
Kapitola 2: Právní tituly bydlení	9
<i>Vlastnictví aneb co by měl vědět vlastník nemovitosti</i>	9
Vlastnické právo (povaha, omezení, ochrana)	9
Nabývání vlastnického práva (nabývací tituly)	10
Smlouvy o převodech nemovitostí	10
Rozhodnutí státního orgánu	26
Dědění	26
Vydržení	27
<i>Více vlastníků jedné nemovitosti (spoluvlastnictví)</i>	27
Podílové spoluvlastnictví	28
Podíl	28
Jak ven ze spoluvlastnického stavu	28
Společné jmění manželů	32
<i>Vlastnictví bytů a nebytových prostor</i>	34
Lze vlastnit byt?	34
Základní pojmy zákona o vlastnictví bytů	35
Budova, jednotka, společné části domu a pozemek jako předměty bytového vlastnictví	35
Kdy a jak vzniká vlastnické právo k jednotce?	37
Vznik vlastnického práva k jednotce na základě prohlášení vlastníka budovy	37
Vznik vlastnického práva k jednotce výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě	39
Práva a povinnosti vlastníků jednotek	40
Obecná práva vlastníka	40
Práva a povinnosti vznikající při správě domu	45
Společenství vlastníků jednotek	47
Ochrana před nezodpovědnými spoluvlastníky	51
Zánik bytového vlastnictví	51

Užívání domu (bytu) na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni	52
Obecně o věcných břemenech	52
Druhy věcných břemen	53
Vznik věcných břemen	53
Nájem nemovitosti (domu, bytu)	56
Co znamená bydlet na základě nájemní smlouvy?	56
Nájemné a jeho výše	56
Vznik nájmu	57
Nájemní smlouva	57
Práva a povinnosti pronajímatele	62
Práva a povinnosti nájemce	62
Společný nájem bytu	63
Zánik nájmu bytu	64
Společný nájem bytu manžely	66
Byt a manželé	66
Předpoklady vzniku společného nájmu manželů	66
Práva a povinnosti manželů jako společných nájemců bytu	67
Zánik práva společného nájmu bytu manžely	68
Zvláštnosti společného nájmu družstevního bytu manžely	68
Nájem nebytových prostor	69
Obecná charakteristika nájmu nebytových prostor	69
Podnájem nemovitosti (včetně vzoru podnájemní smlouvy)	74
Zvláštní tituly bydlení	76
Užívání bytu jako osoba spolužijící	76
Užívání bytu mezi skončením nájmu bytu a posledním dnem lhůty pro vyklizení bytu	77
Smlouvy související	77
Smlouva o smlouvě budoucí (včetně vzoru)	77
Smlouva o převodu členství v družstvu	79
Dohoda o vzájemné výměně bytu (včetně vzoru)	79
Kapitola 3: Související otázky	81
Evidence nemovitostí – katastr nemovitostí	81
Co je katastr nemovitostí?	81
Právní úprava katastru nemovitostí	82
Základní pojmy	83
Jaké věci se evidují v katastru nemovitostí?	83
Jaká práva k evidovaným nemovitostem se zapisují do katastru nemovitostí?	84
Druhy zápisů do katastru nemovitostí a jejich účinky	85
Vklad	85
Záznam	87

Poznámka	88
Jak se postupuje u katastrálního úřadu při vkládání práva do katastru nemovitostí?	89
Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (včetně vzoru)	89
Co posuzuje katastrální úřad?	91
Jak rozhoduje katastrální úřad?	92
Orientace v katastru nemovitostí, výpisy a opisy	92
Exkurs: ochrana dobré víry v zápisy do katastru nemovitostí	94
Některé možnosti financování koupě či rekonstrukce nemovitosti	94
Hypoteční úvěry	94
Stavební spoření	96
Některé související otázky	97
Něco málo o daních a nemovitostech	97
Daň z příjmů	97
Daň z nemovitosti	98
Daň dědická a darovací	99
Daň z (úplatného) převodu nemovitosti	99
Zástavní právo (hypotéka) a jiné zajišťovací instituty	100
Přílohy	
Seznam realitních kanceláří sdružených v Asociaci realitních kanceláří	103
Ke katastrálním úřadům	122
Infolinky bank k hypotečním úvěrům	123
Další důležitá telefonní čísla a internetové odkazy	123
Použitá literatura a přehled souvisejících právních předpisů ve znění k 1. 4. 2003	124
Rejstřík	125
Slovo o autorech	128