

## Přehled obsahu

O autorech .....	V
Jednotlivé kapitoly zpracovali .....	XI
Předmluva .....	XIII
Úvodní slovo hlavních autorů .....	XV
Seznam použitých zkratk .....	XLI
<b>Část první. Informace a jejich zdroje .....</b>	<b>1</b>
Kapitola I. Informace jako základ .....	3
<b>Část druhá. Účastníci a jejich jednání .....</b>	<b>17</b>
Kapitola II. Účastníci právních vztahů .....	19
Kapitola III. Právní jednání .....	43
<b>Část třetí. Přípravné smlouvy v realitní praxi .....</b>	<b>55</b>
Kapitola IV. Zprostředkovatelské smlouvy .....	57
Kapitola V. Rezervační smlouvy .....	96
Kapitola VI. Smlouva o smlouvě budoucí .....	110
<b>Část čtvrtá. Typické smlouvy v realitní praxi .....</b>	<b>119</b>
Kapitola VII. Kupní smlouva .....	121
Kapitola VIII. Převod družstevního podílu .....	165
Kapitola IX. Převod obchodního podílu .....	178
Kapitola X. Nájem .....	187
Kapitola XI. Směna .....	235
Kapitola XII. Dar .....	240
<b>Část pátá. Další smlouvy v realitní praxi .....</b>	<b>257</b>
Kapitola XIII. Zástavní právo .....	259
Kapitola XIV. Věcná břemena .....	287
Kapitola XV. Právo stavby .....	303
Kapitola XVI. Výměnek .....	312
Kapitola XVII. Správa spoluvlastněné nemovitosti .....	319
Kapitola XVIII. Reálné rozdělení nemovitosti .....	331
<b>Část šestá. Zvláštní ujednání v realitní praxi .....</b>	<b>341</b>
Kapitola XIX. Typy do smluvní dokumentace .....	343
Kapitola XX. Smluvní pokuta .....	351
<b>Část sedmá. Veřejné seznamy .....</b>	<b>361</b>
Kapitola XXI. Katastr nemovitostí .....	363
Kapitola XXII. Registr smluv .....	438

<b>Část osmá. Ochrana práv k nemovitostem</b> .....	469
Kapitola XXIII. Superficiální zásada a její dopady do praxe .....	471
Kapitola XXIV. Ochrana skutečného vlastníka, nabyvatele a třetích osob .....	487
Kapitola XXV. Ochrana rušené držby.....	496
Kapitola XXVI. Sousedská práva .....	510
Kapitola XXVII. Nezbytná cesta .....	536
<b>Část devátá. Spory, exekuce a insolvence v realitní praxi</b> .....	551
Kapitola XXVIII. Mediace .....	553
Kapitola XXIX. Rozhodčí řízení .....	576
Kapitola XXX. Exekuce .....	607
Kapitola XXXI. Insolvence .....	677
<b>Část desátá. Finance a daně v realitní praxi</b> .....	713
Kapitola XXXII. Financování nemovitostí.....	715
Kapitola XXXIII. Pojištění .....	787
Kapitola XXXIV. Daně .....	800
<b>Část jedenáctá. Další subjekty v realitních vztazích</b> .....	909
Kapitola XXXV. Převod a přechod nemovité věci z pohledu notáře.....	911
Kapitola XXXVI. Odhadci a znalci .....	937
Kapitola XXXVII. Česká obchodní inspekce a spotřebitelé .....	970
Kapitola XXXVIII. Rozhodovací proces a praxe kontrolní rady ČAK.....	998
Kapitola XXXIX. Činnost Policie ČR .....	1015
<b>Exkurz: O nezbytnosti geodetů</b> .....	1035
<b>Seznam použité literatury</b> .....	1041

(6) Budoucí výměnek .....	397
(7) Přídavné spoluvlastnictví .....	398
(8) Správa svěřenského fondu.....	400
(9) Výhrada vlastnického práva .....	401
(10) Výhrada práva zpětné koupě .....	401
(11) Výhrada zpětného prodeje .....	402
(12) Zákaz zcizení nebo zatížení.....	402
(13) Výhrada práva lepšího kupce .....	403
(14) Ujednání o koupi na zkoušku .....	403
(15) Nájem .....	404
(16) Pacht .....	404
(17) Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku .....	405
(18) Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám ..	405
b) Účastníci vkladového řízení.....	406
c) Návrh na vklad .....	406
(1) Věcná a místní příslušnost.....	407
(2) Správní poplatek za přijetí návrhu na vklad .....	410
(3) Označení osoby v návrhu na vklad.....	411
(4) Úmrtí převodce/nabyvatele .....	411
(5) Označení nemovitostí a práv v návrhu na vklad .....	412
(6) Zúžení návrhu na vklad .....	412
(7) Rozlišení navrhovatelů a účastníků .....	412
d) Přijetí návrhu na vklad.....	413
e) Povolení vkladu.....	414
(1) Soukromá a veřejná listina .....	414
(2) Rozhodnutí o povolení vkladu .....	417
f) Zamítnutí vkladu .....	418
7. Záznam .....	419
8. Duplicitní zápis vlastnického práva .....	419
9. Poznámka .....	421
a) Poznámky k nemovitosti .....	421
b) Poznámka spornosti .....	429
c) Poznámka k osobě .....	430
10. Revize údajů katastru .....	431
11. Oprava chyby.....	432
12. Veřejnost katastru .....	433
13. Poskytování údajů z katastru.....	434
<b>Kapitola XXII. Registr smluv .....</b>	<b>438</b>
1. Proč se zákonem o registru smluv vůbec zabývat.....	438
2. Registr smluv jako informační systém veřejné správy.....	439
a) Co je a co není registr smluv.....	439
b) Kde lze registr smluv nalézt.....	439
c) Kdo je správcem registru smluv.....	440
3. Jak poznat, zda je smluvní strana „povinným subjektem“ podle § 2 odst. 1 RegSml .....	441
a) Určení smluvní protistrany realitní kanceláře .....	441

b) Určení „povinného subjektu“ podle § 2 odst. 1 RegSml .....	442
4. Jak poznat, zda se jedná o soukromoprávní smlouvu .....	447
5. Výjimky z uveřejnění určitých druhů smluv v registru smluv podle § 3 odst. 2 RegSml .....	448
a) Určení způsobu uzavření smlouvy .....	448
b) Vlastnosti předmětu smlouvy .....	449
c) Vyloučení zbylých výjimek v § 3 odst. 2 RegSml .....	451
6. Co je třeba vyřešit pro řádné uveřejnění smlouvy v registru .....	454
a) Souhlas smluvní strany s uveřejněním smlouvy v registru .....	454
b) Určení smluvní strany zajišťující uveřejnění smlouvy v registru .....	455
c) Určení a následné znečitelnění informací vyloučených z uveřejnění ...	457
(1) Jaké informace lze znečitelnit (neuveřejnit).....	457
(2) Vyznačení informací ve smlouvě .....	458
d) Vyplnění metadat ve formuláři.....	460
e) Odeslání formuláře včetně přílohy správci registru smluv a potvrzení uveřejnění.....	460
f) Opravy již uveřejněné smlouvy a jejích metadat .....	461
7. K sankčním ustanovením § 6 a 7 RegSml.....	463
a) Odložení účinnosti smlouvy podle § 6 RegSml.....	463
b) Kdy dojde ke zrušení smlouvy podléhající uveřejnění v registru od počátku .....	465
c) Účinnost sankčních ustanovení a počítání času .....	466
<b>Část osmá. Ochrana práv k nemovitostem .....</b>	<b>469</b>
<b>Kapitola XXIII. Superficiální zásada a její dopady do praxe.....</b>	<b>471</b>
1. Úvod .....	471
2. Superficiální zásada u staveb zřízených před 1. 1. 2014.....	473
a) Základní východiska .....	473
b) Pravidlo č. 1 (§ 3054 a § 3055 odst. 1 ObčZ).....	473
c) Pravidlo č. 2 (§ 3055 odst. 1).....	474
d) Pravidlo č. 3 .....	476
e) Doplnující pravidlo č. 4 .....	477
3. Superficiální zásada u staveb zřízených po 1. 1. 2014 .....	477
4. Praktické souvislosti spojené se superficiální zásadou.....	478
a) Vztah superficiální zásady k zápisům do katastru nemovitostí.....	478
b) Nástroje k nápravě neshody mezi skutečným a katastrálním stavem u staveb ve vazbě na superficiální zásadu .....	479
c) Postupy soudu v řízeních, ve kterých může jít o naplnění superficiální zásady .....	480
d) Praktická rizika superficiální zásady pro realitní poměry.....	481
e) Předcházení rizikům spojeným se superficiální zásadou a nesprávnými katastrálními zápisy.....	484
5. Závěr.....	485
<b>Kapitola XXIV. Ochrana skutečného vlastníka, nabyvatele a třetích osob .....</b>	<b>487</b>
1. Úvod .....	487
2. Nabytí nemovitosti .....	487

3. Nájem a odstoupení od převodní smlouvy .....	492
4. Vydržení .....	492
5. Ochrana třetích osob .....	494
<b>Kapitola XXV. Ochrana rušené držby .....</b>	<b>496</b>
1. Úvod .....	496
2. Ochrana (vlastnického) práva versus ochrana držby .....	497
3. Jaká práva lze chránit a kdo se ochrany může domáhat? .....	500
4. Rušitel .....	501
5. Jakým zásahům se lze bránit? .....	502
6. Svépomocná ochrana .....	503
7. Soudní ochrana .....	503
a) Čeho lze dosáhnout? .....	503
b) Řízení na ochranu držby .....	504
c) Zahájení řízení .....	504
d) Průběh řízení (okruh dokazovaných skutečností) .....	505
e) Rozhodnutí .....	505
8. Ochrana držby před prováděním nebo odstraňováním stavby .....	506
9. Žaloba na ochranu držby a předběžné opatření .....	508
10. Závěr .....	508
<b>Kapitola XXVI. Sousedská práva .....</b>	<b>510</b>
1. Úvod .....	510
2. Právní úprava .....	510
a) Generální klauzule .....	510
b) Předchozí a současná úprava .....	510
c) Soudní spory zahájené do 31. 12. 2013 .....	511
d) Hlavní rysy právní úpravy .....	511
3. Soused .....	511
4. Imise .....	512
a) Soudní ochrana .....	513
5. Věc na cizím pozemku .....	515
6. Stromy, keře a plody .....	518
7. Některé praktické případy imisí .....	520
a) Přelétávání dronů .....	520
b) Obtěžování pohledem a jiné podobné nemateriální imise .....	521
c) Imise zápachu .....	521
8. Stavební a hospodářská činnost na pozemku .....	522
a) Stavební činnost .....	522
(1) Vstup na sousední pozemek za účelem provádění nezbytné údržby .....	522
(2) Stavební práce na sousedním pozemku .....	523
(3) Obrana proti zřizování stavby na cizím pozemku .....	524
(4) Oplocení .....	525
b) Hospodářská činnost na pozemku .....	526
(1) Co je úředně povoleným závodem nebo zařízením? .....	527
(2) Jaké imise jsou privilegované? .....	528
(3) Újma a její náhrada .....	529
(4) Imise způsobené provozem na veřejných komunikacích .....	529

9. Shrnutí .....	532
<b>Kapitola XXVII. Nezbytná cesta .....</b>	<b>536</b>
1. Úvod .....	536
2. Nezbytná cesta v občanském zákoníku .....	537
a) Vzájemný vztah nezbytné cesty v zákoně č. 89/2012 Sb. a zákoně č. 40/1964 Sb. ....	537
b) Povaha zřízení nezbytné cesty v občanském zákoníku .....	537
3. Principy rozhodování soudu o povolení nezbytné cesty .....	538
a) Osoba oprávněná podat žalobu .....	538
b) Povaha povolené nezbytné cesty .....	539
4. Náležitosti rozhodování soudu o povolení nezbytné cesty .....	539
a) Základní podmínky povolení nezbytné cesty .....	540
b) Rozsah povolení nezbytné cesty .....	540
c) Finanční plnění poskytovaná v souvislosti s povolením nezbytné cesty .....	540
(1) Finanční nároky vlastníka dotčeného pozemku .....	540
(2) Finanční nároky osob, kterým svědčí věcná práva k dotčenému pozemku .....	541
(3) Finanční nároky osob, kterým svědčí jiná než věcná práva k dotčenému pozemku .....	542
d) Nová a umělá nezbytná cesta .....	542
e) Obsah rozhodnutí soudu o povolení nezbytné cesty .....	543
5. Překážky povolení nezbytné cesty .....	544
a) Hrubě nedbalé nebo úmyslné jednání .....	544
b) Požadavek na nezbytnou cestu jen za účelem pohodlnějšího spojení ..	545
c) Ochrana uzavřeného prostoru .....	545
d) Veřejný zájem .....	546
e) Převažující škoda na nemovité věci .....	546
f) Povolení nezbytné cesty a zneužití práva .....	547
g) Konkurence s § 1021 a § 1022 .....	547
6. Zrušení nezbytné cesty .....	548
<b>Část devátá. Spory, exekuce a insolvence v realitní praxi .....</b>	<b>551</b>
<b>Kapitola XXVIII. Mediace .....</b>	<b>553</b>
1. Úvod .....	553
a) Autoritativní řešení sporů .....	553
b) Alternativní řešení sporů .....	554
2. Mediace coby metoda ADR a její úprava v právním řádu ČR .....	556
a) Evropské aspekty mediace .....	556
b) Zákon č. 202/2012 Sb., o mediaci .....	556
3. Mediace soudní versus mediace dobrovolná .....	557
a) První setkání se zapsaným mediátorem .....	557
(1) Vhodnost a účelnost prvního setkání s mediátorem .....	557
(2) Obsah prvního setkání s mediátorem .....	558
b) Dobrovolná mediace .....	559
(1) Případy vhodné k mediaci .....	559

(2) Principy mediačního procesu .....	559
(3) Role mediátora .....	561
(4) Role stran sporu.....	561
4. Spory s nemovitostním prvkem.....	562
a) Typy nemovitostních sporů .....	562
(1) Spory o určení vlastnického práva, duplicita vlastnictví.....	562
(2) Spory o vypořádání podílového spoluvlastnictví .....	563
(3) Spory o vypořádání společného jmění manželů.....	564
5. Účast právních zástupců u mediace a jejich úloha v různých fázích mediačního procesu .....	565
a) Přípravné jednání .....	565
b) Vyjednávání .....	565
c) Tvorba mediační dohody.....	566
d) Tendence v myšlení právního zástupce účastníka mediace .....	566
6. Mediační dohoda .....	567
7. Náklady mediačního procesu .....	568
<b>Kapitola XXIX. Rozhodčí řízení.....</b>	<b>576</b>
1. Stručně představení rozhodčího řízení v ČR.....	576
2. Formy rozhodčího řízení v ČR.....	579
a) Institucionální řízení: stálé rozhodčí soudy v ČR a řízení před nimi....	579
b) Arbitrážní centra a jejich česká specifika.....	581
c) Řízení <i>ad hoc</i> .....	582
3. Arbitrabilita tuzemských sporů, včetně sporů týkajících se nemovitostí.....	583
a) Arbitrabilita obecně.....	583
b) Arbitrabilita sporů týkajících se nemovitostí – příklady.....	584
4. Rozhodčí smlouvy.....	586
a) Rozhodčí smlouvy.....	586
b) Smluvní vzory FIDIC .....	590
5. Charakteristiky rozhodčího řízení .....	591
a) Rychlost vyřizování sporů, rozhodování v jediné instanci, omezený přezkum rozhodčích nálezů.....	591
b) Výběr rozhodců.....	594
c) Specifika vedení a rozhodování rozhodčích sporů, možnosti stran .....	597
(1) Procesní aspekty vedení a rozhodování sporu .....	597
(2) Hmotněprávní aspekty vedení a rozhodování sporu .....	599
d) Neveřejnost řízení .....	600
e) Specifický proces dokazování.....	601
6. Rozhodčí nálezy, jejich účinky a rozlišování na tuzemské a cizozemské.	602
7. Spotřebitelské rozhodčí spory .....	603
<b>Kapitola XXX. Exekuce.....</b>	<b>607</b>
1. Úvod .....	607
2. Průběh exekučního řízení .....	608
a) Zahájení řízení.....	608
(1) Exekuční titul .....	608
(2) Návrh.....	610

(3) Účastníci exekuce.....	611
b) Důsledky provádění exekuce.....	614
c) Nakládání s nemovitostí v exekuci .....	616
(1) Omezení inhibitoria.....	617
(2) Přímý prodej.....	618
(3) Prodej s ukončením exekuce.....	622
d) Opravné prostředky v exekuci .....	623
(1) Návrh na zastavení .....	624
(2) Odklad exekuce .....	624
(3) Další opravné prostředky.....	625
3. Zástavní právo .....	626
4. Exekuční prodej nemovitostí.....	633
a) Zvláštní podmínky .....	635
b) Souběh exekucí.....	635
c) Cena nemovitosti.....	635
(1) Místní šetření.....	635
(2) Příslušenství .....	636
d) Vymezení práv a závad spojených s nemovitostí.....	636
e) Zánik některých závad .....	636
f) Provedení dražby .....	638
(1) Dražební vyhláška .....	639
(2) Přihlašování pohledávek .....	645
(3) Dražba .....	648
(4) Příklep .....	652
(5) Zaplacení nejvyššího podání .....	653
(6) Důsledky zpeněžení.....	655
(7) Opravné prostředky .....	656
(8) Předražek .....	657
(9) Další dražební jednání .....	660
g) Rozvrh.....	662
(1) Podstata .....	662
(2) Skupiny.....	663
(3) Pořadí .....	664
(4) Povinnosti obmeškalého vydražitele.....	665
(5) Částečné uspokojení pohledávek.....	666
(6) Hyperocha .....	666
(7) Popření pohledávek .....	667
(8) Účinky rozvrhu.....	668
(9) „Malý“ nebo „nepravý“ rozvrh .....	668
h) Prohlídky nemovitosti pro veřejnost.....	668
i) Prodej spoluvlastnického podílu.....	669
j) Prodej zástavy.....	670
6. Správa nemovitosti.....	670
7. Vyklizení.....	671
8. Rozdělení nemovitosti.....	674
9. Pronájem nemovitosti.....	674



a) Exekuce pronajímatele.....	675
b) Exekuce nájemce .....	675
<b>Kapitola XXXI. Insolvence .....</b>	<b>677</b>
1. Postup insolvenčního správce při prodeji/koupi nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení .....	678
a) Soupis majetkové podstaty.....	678
b) Specifika při prodeji nemovité věci v insolvenčním řízení – základní východiska.....	679
(1) Dispoziční oprávnění dlužníka v průběhu insolvenčního řízení .....	681
(2) Dispoziční oprávnění insolvenčního správce v průběhu insolvenčního řízení .....	682
c) Postavení zajištěných věřitelů a jejich vliv při zpeněžování zajištěné věci .....	682
(1) Kdo je zajištěným věřitelem.....	682
(2) Přihlašování pohledávek zajištěných věřitelů, možnosti štěpení pohledávky na část zajištěnou a nezajištěnou .....	683
(3) Pokyny zajištěných věřitelů ke správě a zpeněžení nemovité věci....	685
(4) Vliv znaleckého posudku na postavení zajištěných věřitelů .....	689
d) Zprostředkovatelé při prodeji nemovité věci a jejich role v insolvenčním řízení podle způsobu prodeje nemovité věci .....	690
(1) Způsoby prodeje nemovité věci v insolvenčním řízení.....	690
(2) Veřejná dražba podle zvláštního právního předpisu.....	692
(3) Prodej mimo dražbu (tzv. přímý prodej, e-aukce a další) .....	693
(4) Pokyny zajištěných věřitelů a jejich vliv na výběr zprostředkovatele v případě přímého prodeje.....	694
e) Tzv. přímý prodej – kontraktační proces v režimu insolvenčního zákona .....	695
(1) Financování kupní ceny prostřednictvím úvěru (předhypoteční úvěry) .....	696
(2) Úhrada kupní ceny prostřednictvím notářské nebo advokátní úschovy .....	697
(3) Význam znaleckých posudků .....	697
(4) Vyúčtování nákladů na správu a zpeněžení nemovitého majetku v insolvenčním řízení .....	698
(5) Odložená účinnost kupní smlouvy ve vazbě na souhlas insolvenčního soudu a věřitelského výboru .....	699
(6) Zveřejnění kupní smlouvy v insolvenčním rejstříku .....	699
(7) Žaloba na určení neplatnosti kupní ceny .....	699
(8) Účinky zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení .....	700
2. Postavení dlužníka jako vlastníka nemovité věci v insolvenčním řízení ..	701
a) Dispoziční oprávnění dlužníka v režimu oddlužení.....	701
(1) Nakládání dlužníka s nemovitou věcí v oddlužení a ve formě plnění splátkového kalendáře.....	701
(2) Nakládání dlužníka s nemovitou věcí, kterou získal dědictvím nebo darem, v oddlužení ve formě plnění splátkového kalendáře... ..	702

b) Praktické souvislosti správy nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení.....	703
(1) Úhrada energií a služeb souvisejících s užíváním nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení.....	703
(2) Nájem nemovité věci v průběhu insolvenčního řízení.....	703
(3) Omezení vlastnického práva a zákonná předkupní práva.....	703
(4) Vykližení nemovité věci dlužníkem po zpeněžení v insolvenčním řízení.....	705
(5) Odepření součinnosti dlužníkem při zjišťování a zajišťování nemovitého majetku dlužníka.....	706
c) Účinky zahájení insolvenčního řízení na jiná probíhající řízení.....	707
(1) Účinky zahájení insolvenčního řízení na již probíhající správní (vkladové) řízení u příslušného katastrálního úřadu.....	707
(2) Účinky zahájení insolvenčního řízení na již probíhající exekuční řízení.....	708
(3) Zpochybnění vlastnického práva k nemovité věci – žaloby na určení vlastnictví a jejich vliv na zahájené insolvenční řízení.....	709
d) Insolvenční řízení a zvláštní režimy vlastnictví nemovité věci.....	709
(1) Dopady insolvenčního řízení na nemovitý majetek ve společném jmění manželů.....	709
(2) Dopady insolvenčního řízení na nemovitý majetek ve spoluvlastnictví.....	710
<b>Část desátá. Finance a daně v realitní praxi.....</b>	<b>713</b>
<b>Kapitola XXXII. Financování nemovitostí.....</b>	<b>715</b>
1. Úvod.....	715
2. Způsoby financování nemovitostí.....	716
a) Leasingové financování.....	716
(1) Finanční leasing.....	717
(2) Operativní (operační) leasing.....	718
(3) Zpětný leasing (leaseback).....	718
b) Úvěrové financování nemovitostí.....	719
(1) Subjekty poskytující úvěry v ČR.....	719
(2) Vhodné typy úvěrů pro financování nemovitostí.....	721
3. Vývoj hypotečního trhu v ČR.....	723
4. Vývoj trhu stavebního spoření.....	731
5. Základní parametry úvěrů.....	733
a) Účel úvěru.....	733
(1) Účelový úvěr.....	733
b) Výše a měna úvěru.....	734
c) Splatnost úvěru.....	735
d) Zajištění úvěru.....	735
(1) Zajištění věcné.....	736
(2) Osobní zajištění.....	742
e) Úročení úvěru, úrokové sazby.....	748
f) Čerpání úvěru.....	750

g) Splácení úvěru.....	751
6. Úvěrový proces.....	753
a) Žádost o úvěr a její posouzení.....	753
b) Bonita klienta.....	757
(1) Bonita fyzických osob – občanů .....	757
(2) Bonita podnikatelských subjektů.....	758
c) Monitoring a klasifikace úvěrů .....	760
d) Řešení problémových úvěrů .....	761
7. Úvěrové financování bytových potřeb .....	762
a) Hypoteční úvěry na bydlení .....	763
b) Úvěry ze stavebního spoření.....	770
(1) Parametry a podmínky úvěrů ze stavebního spoření.....	771
(2) Parametry a podmínky překlenovacích úvěrů.....	772
c) Podpora financování bydlení.....	773
8. Financování komerčních nemovitostí .....	774
a) Investiční úvěr.....	774
b) Komerční hypoteční úvěr.....	776
c) Konsorciální (syndikovaný) úvěr.....	776
d) Komunální (municipální) úvěr.....	777
e) Emisní půjčka.....	778
9. Specifika financování developerských projektů .....	779
a) Projektové financování bank .....	779
b) Obchodní podmínky projektového financování bank.....	781
10. Příklady úvěrového financování nemovitostí .....	783
<b>Kapitola XXXIII. Pojištění .....</b>	<b>787</b>
1. Úvod .....	787
2. Pojištění v souvislosti s činností realitních makléřů .....	787
3. Pojištění odpovědnosti realitního makléře .....	787
a) Pojištění realitní kanceláře z její provozní činnosti .....	787
b) Pojištění zaměstnanců realitní kanceláře za škody způsobené zaměstnavateli .....	789
4. Pojištění rodinných domů, domácností a občanské odpovědnosti.....	790
a) Úvod.....	790
b) Pojistník, pojištěný.....	790
c) Pojištění rodinných domů a souvisejících staveb .....	791
d) Pojištění domácnosti .....	794
e) Pojištění odpovědnosti občana z činností v běžném občanském životě .....	796
5. Pojištění bytových domů .....	797
6. Související pojištění .....	798
<b>Kapitola XXXIV. Daně .....</b>	<b>800</b>
<b>A. Nakládání s nemovitou věcí a daň z příjmů fyzických osob .....</b>	<b>800</b>
1. Úvod.....	800
2. Nepodnikatel .....	800
a) Nabytí nemovitosti.....	800

(1) Dědění .....	800
(2) Darování .....	801
(3) Ocenění příjmu vzniklého bezúplatným nabytím .....	802
b) Převod nemovitosti .....	803
(1) Prodej nemovitosti .....	803
(2) Směna nemovitostí .....	807
(3) Vypořádání spoluvlastnictví .....	808
c) Nájem a podnájem nemovitosti .....	810
(1) Pronajímatel .....	810
(2) Nájemce .....	811
3. Podnikatel .....	813
a) Uplatnění výdajů procentem z příjmů .....	813
b) Uplatnění výdajů prokazatelně vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů, zařazení nemovitosti do obchodního majetku .....	814
c) Odpisování nemovitostí .....	815
4. Závěr .....	816
<b>B. Daň z příjmů právnických osob a majetek</b> .....	817
1. Daň z příjmů právnických osob .....	817
a) Poplatníci .....	817
b) Rezidenti a nerezidenti .....	818
c) Předmět daně .....	819
2. Hmotný majetek a jeho odpisování .....	832
a) Vymezení hmotného majetku .....	832
b) Odpisování hmotného majetku .....	836
c) Odpisování majetku při vkladu společníka do společnosti .....	839
d) Technické zhodnocení na hmotném majetku .....	840
e) Vyřazení hmotného majetku .....	842
3. Leasing a nájem .....	845
a) Operativní nájem .....	845
b) Finanční pronájem (leasing) .....	848
<b>C. Daň z nabytí nemovitých věcí</b> .....	854
1. Úvod .....	854
2. Předmět daně .....	855
3. Osvobození od daně .....	857
4. Základ daně .....	859
5. Zánik daňové povinnosti .....	862
6. Praktický příklad .....	864
<b>D. Daň z nemovitých věcí</b> .....	864
1. Úvod .....	864
2. Daň z pozemků .....	866
3. Daň ze staveb a jednotek .....	869
4. Praktické příklady .....	871
<b>E. Daň z přidané hodnoty</b> .....	872
1. Úvod .....	872
2. DPH .....	872

# Obsah

O autorech .....	V
Jednotlivé kapitoly zpracovali .....	XI
Předmluva .....	XIII
Úvodní slovo hlavních autorů .....	XV
Seznam použitých zkratk .....	XLI
<b>Část první. Informace a jejich zdroje .....</b>	<b>1</b>
<b>Kapitola I. Informace jako základ .....</b>	<b>3</b>
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 .....	12
3. Doplnující a užitečné další zdroje informací .....	12
a) K nemovitostem .....	12
b) K osobám .....	14
c) Další .....	14
4. Ověřování listin, podpisů a konverze .....	16
<b>Část druhá. Účastníci a jejich jednání .....</b>	<b>17</b>
<b>Kapitola II. Účastníci právních vztahů .....</b>	<b>19</b>
1. Úvod .....	19
2. Fyzické a právnické osoby jako účastníci právních vztahů k nemovitým věcem .....	20
3. Právní způsobilost osob .....	20
4. Zastoupení .....	21
5. Datové schránky .....	23
6. Fyzické osoby .....	24
a) Nezletilí .....	25
b) Omezení svéprávnosti fyzické osoby soudem .....	27
c) Identifikace a označení fyzické osoby ve smlouvě .....	28
d) Cizinci .....	32
e) Manželé .....	32
7. Právnické osoby .....	34
a) Dělení právnických osob .....	34
b) Veřejné rejstříky právnických osob .....	34
c) Název právnické osoby .....	35
d) Sídlo právnické osoby .....	36
e) Zahraniční právnické osoby .....	37
f) Obchodní korporace .....	38
8. Stát jako účastník právních vztahů k nemovitostem .....	39
9. Územní samosprávné celky .....	39

a) Právní úprava .....	872
b) Základní pojmy a definice.....	874
c) Zvláštnosti .....	896
<b>F. EET .....</b>	<b>905</b>
<b>Část jedenáctá. Další subjekty v realitních vztazích.....</b>	<b>909</b>
<b>Kapitola XXXV. Převod a přechod nemovité věci z pohledu notáře.....</b>	<b>911</b>
1. Úvod.....	911
2. Notář jako soudní komisař a nabytí nemovitosti děděním .....	911
3. Kupní smlouva a úschova peněz .....	912
a) Kupní cena a její úschova .....	915
b) Úschova u notáře .....	916
c) Jak požádat o notářskou úschovu.....	920
d) Úschova listin .....	921
4. Nabytí nemovitosti za trvání manželství .....	921
a) SJM, možnost jeho modifikace, povinná forma veřejné listiny .....	921
b) Modifikace SJM.....	924
c) Seznam listin o manželském majetkovém režimu .....	925
d) Ceny .....	927
5. Notář a zajištění úhrady kupní ceny .....	928
a) Notářský zápis jako exekuční titul .....	928
b) Zástavní právo a Rejstřík zástav .....	930
6. Pomoc notáře při výmazu zaniklých práv z katastru nemovitostí.....	930
7. Pořízení pro případ smrti .....	931
a) Dědický titul .....	931
b) Dědická smlouva.....	932
c) Závěť .....	933
d) Nabytí vlastnictví děděním a návrh na vklad .....	934
e) Jak nedědit .....	935
<b>Kapitola XXXVI. Odhadci a znalci.....</b>	<b>937</b>
<b>A. Odhadci .....</b>	<b>937</b>
1. Oceňovaný objekt.....	937
2. Oceňovatelé.....	938
3. Ceny.....	939
a) Obvyklá cena a cena zjištěná .....	939
(1) Obvyklá cena (tržní hodnota).....	940
(2) Zjištěná cena (administrativní cena).....	941
b) Tržní cena.....	941
c) Zadlužitelná hodnota .....	942
d) Úřední cena .....	942
e) Jedno ocenění – tři různé ceny .....	942
4. Metody.....	943
a) Porovnávací metoda.....	943
b) Výnosová metoda.....	947
c) Nákladová metoda.....	947

d) Kombinace metod .....	947
<b>B. Znalci .....</b>	<b>948</b>
1. Obecně ke znalecké činnosti .....	948
2. Kdo je znalec? .....	948
a) Znalci .....	948
b) Obory, odvětví a specializace znalecké činnosti.....	949
3. Jaké otázky může zodpovědět znalecký posudek?.....	950
a) Příklady obvyklých otázek pro obor stavebnictví.....	951
(1) Kvalita prací .....	951
(2) Rozsah prací .....	951
(3) Reálné dělení nemovitosti .....	952
(4) Vady, poruchy a havárie .....	953
(5) Výběr zhotovitele .....	953
b) Příklady obvyklých otázek pro obor Ekonomika .....	953
(1) Určení ceny zjištěné (administrativní) .....	953
(2) Srovnávací daňová hodnota.....	954
(3) Určení obvyklé ceny.....	954
(4) Cena provedených prací .....	954
(5) Zhodnocení stavby provedením prací .....	955
(6) Obvyklá výše nájmu.....	956
(7) Věcná břemena .....	956
(8) Vyvlastňovací řízení .....	956
4. Jaké jsou druhy cen?.....	957
a) Zjištěná cena .....	957
b) Obvyklá cena a tržní hodnota .....	959
c) Zadlužitelná hodnota (též bezpečně dosažitelná – zajistitelná cena)....	960
d) Věcná cena (hodnota) .....	961
e) Další varianty .....	961
5. Jaké metodiky pro určení cen staveb jsou použitelné ve znaleckých posudcích?.....	961
a) Nákladový způsob (metodika) .....	961
b) Výnosový způsob (metodika) .....	962
c) Kombinace výnosového a nákladového způsobu .....	962
d) Porovnávací způsob (metodika).....	962
e) Rozpočet.....	962
f) Porovnání s trhem.....	963
g) Cenové ukazatele .....	963
h) Odborný odhad znalce .....	963
6. Kdo a kdy objednává znalecký posudek?.....	963
a) Orgán veřejné moci .....	963
b) Fyzické a právnické osoby.....	964
c) Odborné vyjádření.....	964
7. Jak vhodně zadat znalecký posudek? .....	964
a) Formulace otázek a úkolu znalce .....	964
b) Doložka znalce dle § 127a OSŘ či § 110a TrŘ.....	965

8. Konzultace ke znaleckým posudkům .....	965
9. Chystaná nová legislativa .....	965
a) Zákon o znalcích (a tlumočnících).....	966
b) Zákon o oceňování majetku.....	966
10. Příklady z praxe.....	966
11. Vzory .....	967
<b>Kapitola XXXVII. Česká obchodní inspekce a spotřebitelé .....</b>	<b>970</b>
1. Aktualizace – novelizace .....	970
2. Úvod .....	970
3. Česká obchodní inspekce .....	971
a) Stručná charakteristika dozorových pravomocí ČOI .....	971
b) Evropská legislativa je základ.....	973
c) Vnitrostátní právní úprava.....	974
4. ČOI a realitní makléři .....	974
a) Nekalé obchodní praktiky .....	975
b) Informační povinnost.....	980
c) Nájem bytu.....	982
d) Diskriminace spotřebitele .....	988
e) Reklamace.....	990
5. Vzory .....	994
<b>Kapitola XXXVIII. Rozhodovací proces a praxe kontrolní rady ČAK.....</b>	<b>997</b>
1. Úvod .....	997
2. Kontrolní a kárné orgány ČAK .....	997
a) Kontrolní rada České advokátní komory .....	998
b) Kárná komise a odvolací kárná komise .....	998
3. Kárná odpovědnost advokáta a kárná opatření.....	1000
4. Stížnostní řízení před kontrolními orgány České advokátní komory.....	1002
a) Podání kárné stížnosti orgánům ČAK – základní náležitosti a postup podání.....	1002
b) Subjekty oprávněné podat stížnost .....	1004
c) Průběh stížnostního řízení .....	1005
d) Způsoby vyřízení stížnosti .....	1006
5. Kárné řízení .....	1007
6. Přehled vybraných rozhodnutí kárných senátů ČAK .....	1011
<b>Kapitola XXXIX. Činnost Policie ČR .....</b>	<b>1014</b>
1. Úvod .....	1014
2. Kriminalita v oblasti realit – nemovitostí.....	1016
3. Nemovitost jako předmět útoku trestného činu – porušování domovní svobody .....	1022
4. Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu či nebytovému prostoru ....	1025
5. Využívání nemovitostí k páčání trestné činnosti. Problematika virtuálních sídel firem.....	1028
6. Zajištění majetku v trestním řízení .....	1029
7. Povinnosti realitních kanceláří při opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.....	1032



<b>Exkurz: O nezbytnosti geodetů</b> .....	1034
--	------

<b>Seznam použité literatury</b> .....	1039
--	------

### Seznam vzorů

Spotřebitelská smlouva (nevýhradní) .....	93
Rezervační smlouva .....	106
Odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí .....	117
Kupní smlouva .....	160
Smlouva o převodu družstevního podílu .....	175
Smlouva o převodu obchodního podílu .....	184
Nájemní smlouva 1 .....	221
Nájemní smlouva 2 .....	227
Žádost o směnu nemovitostí .....	238
Darovací smlouva se zřízením služebnosti .....	244
Prohlášení vlastníka budovy .....	248
Darovací smlouva s věcným břemenem .....	252
Odstoupení od darovací smlouvy.....	254
Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem.....	276
Věcné břemeno přístupu a příjezdu .....	296
Věcné břemeno vedení inženýrských sítí .....	298
Smlouva o zřízení práva stavby .....	309
Smlouva o výměnku .....	317
Dohoda o užívání společné věci .....	325
Smlouva o reálném rozdělení nemovitosti.....	338
Žaloba na ochranu rušené držby .....	508
Vzory k sousedským právům.....	533
Žaloba o povolení nezbytné cesty.....	548
Smlouva o provedení mediace .....	569
Mediační dohoda o vypořádání SJM .....	571
Mediační dohoda o vypořádání spoluvlastnictví .....	573
Mediační doložka.....	575
Rozhodčí doložky .....	604

10. Právní jednání obce .....	40
<b>Kapitola III. Právní jednání</b> .....	43
1. Jednání a ostatní skutečnosti .....	43
2. Následky a formy právního jednání .....	43
3. Zdánlivá právní jednání .....	45
4. Právní jednání a v nich obsažené podmínky .....	45
5. Výklad právních jednání a jeho praktické dopady .....	46
6. Platnost a účinnost právních jednání .....	48
7. Neplatnost právních jednání .....	49
8. Formy právních jednání .....	50
9. Elektronická právní jednání a podklady .....	51
<b>Část třetí. Přípravné smlouvy v realitní praxi</b> .....	55
<b>Kapitola IV. Zprostředkovatelské smlouvy</b> .....	57
1. Úvod .....	57
2. Forma zprostředkovatelské smlouvy .....	57
3. Zprostředkovatel .....	58
4. Zájemce .....	59
5. Předmět zprostředkování a předmět prodeje .....	59
6. Úplatnost jako pojmový znak zprostředkovatelské smlouvy .....	60
a) Zprostředkovatelská smlouva s výslovně sjednanou provizí včetně její výše .....	61
b) Zprostředkovatelská smlouva s ujednáním o provizi bez stanovení její výše .....	65
c) Zprostředkovatelská smlouva vylučující nárok zprostředkovatele na provizi .....	66
d) Vznik nároku na provizi .....	66
e) Nárok na zprostředkovatelskou provizi, došlo-li k uzavření zprostředkovávané smlouvy až po ukončení zprostředkovatelské smlouvy .....	70
f) Splatnost provize .....	72
7. Náhrada nákladů zprostředkovatele souvisejících se zprostředkovatelskou činností .....	73
8. Povinnosti zprostředkovatele .....	75
a) Povinnost zprostředkovatele jednat s odpovídající znalostí a pečlivostí .....	77
b) Povinnost zprostředkovatele jednat poctivě .....	77
c) Povinnost zprostředkovatele nebýt ve střetu zájmů .....	78
d) Informační povinnost zprostředkovatele .....	79
e) Archivační povinnost zprostředkovatele .....	80
f) Prevenční povinnost zprostředkovatele .....	80
g) Povinnost mlčenlivosti zprostředkovatele .....	81
h) Povinnost zprostředkovatele zajistit inzerci předmětu prodeje .....	81
i) Povinnost zprostředkovatele zajistit zpracování smluvní dokumentace .....	82
9. Povinnosti zájemce .....	83
a) Povinnost zájemce jednat poctivě .....	84
b) Informační povinnost zájemce .....	84
c) Povinnost zájemce poskytnout zprostředkovateli nezbytnou součinnost .....	84

10. Typy zprostředkovatelských smluv .....	84
a) Výhradní zprostředkovatelská smlouva .....	85
b) Nevýhradní zprostředkovatelská smlouva .....	88
11. Prohlídky předmětu prodeje a jiné praktické aspekty související se zprostředkovatelskou činností .....	88
a) Prohlídka bez přítomnosti vlastníka .....	88
b) Prohlídka za přítomnosti vlastníka .....	89
12. Trvání a ukončení zprostředkovatelské smlouvy .....	90
13. Zákon o realitním zprostředkování .....	93
<b>Kapitola V. Rezervační smlouvy .....</b>	<b>96</b>
1. Úvod .....	96
2. Rezervační smlouva jako smlouva spotřebitelská .....	96
3. Forma rezervační smlouvy .....	97
4. Obvyklý základní obsah rezervační smlouvy .....	97
5. Účast zprostředkovatele v rámci rezervační smlouvy .....	99
a) Původní dvoustranné rezervační smlouvy (zájemce – zprostředkovatel) .....	99
b) Nové varianty rezervačních smluv .....	100
(1) Dvoustranná rezervační smlouva (zájemce – prodávající strana) ..	100
(2) Trojstranná rezervační smlouva (zájemce – prodávající strana – zprostředkovatel) .....	102
(3) Modifikovaná dvoustranná rezervační smlouva (zájemce – zprostředkovatel) .....	103
6. Účinky rezervační smlouvy ve vazbě na úhradu rezervačního poplatku ..	104
7. Vymezení podstatných náležitostí cílové smlouvy .....	105
<b>Kapitola VI. Smlouva o smlouvě budoucí .....</b>	<b>110</b>
1. Úvod .....	110
2. Popis smlouvy o smlouvě budoucí a její praktické využití .....	110
a) Právní úprava .....	110
b) Účastníci .....	110
c) Forma .....	111
d) Účel a využití .....	111
3. Zvláštní upozornění .....	112
a) Jasný obsah závazku .....	112
b) Zánik závazku .....	112
c) Zajištění splnění závazku .....	114
(1) Určení obsahu budoucí smlouvy soudem .....	114
(2) Smluvní pokuta .....	114
4. Spotřebitelé .....	117
5. Vzor odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí .....	117
<b>Část čtvrtá. Typické smlouvy v realitní praxi .....</b>	<b>119</b>
<b>Kapitola VII. Kupní smlouva .....</b>	<b>121</b>
1. Úvod .....	121
2. Členění zákonné úpravy kupní smlouvy na věci nemovitě .....	121

3. Forma kupní smlouvy a souvisejících ujednání .....	122
4. Obsahové náležitosti kupní smlouvy.....	124
5. Prodávající strana, dispoziční omezení při nakládání s předmětem vlastnictví .....	124
a) Zákonná předkupní práva .....	125
(1) Předkupní práva upravená mimo občanský zákoník .....	125
(2) Předkupní práva upravená v rámci občanského zákoníku .....	125
b) Rodinná domácnost.....	128
c) Zákaz zcizení a/nebo zatížení .....	129
6. Kupující strana, nabytí vlastnického práva od nevlastníka .....	131
7. Předmět prodeje/koupe .....	132
8. Úplatnost jako pojmový znak kupní smlouvy.....	139
9. Povinnosti prodávající strany .....	140
10. Povinnosti kupující strany .....	143
11. Důsledky ujednání o době odevzdání/převzetí nemovité věci .....	144
12. Převod vlastnického práva k nemovité věci a vybrané otázky s tím související.....	144
13. Vybrané specifické aspekty odpovědnosti za vady při prodeji nemovitých věcí .....	146
a) Vady faktické.....	146
b) Vady právní .....	149
14. Vybraná vedlejší ujednání při kupní smlouvě .....	151
a) Výhrada vlastnického práva .....	151
b) Smluvní předkupní právo .....	154
15. Vybraná problematická ustanovení ObčZ související s prodejem nemovitých věcí .....	158
a) Převzetí majetku nebo jeho poměrně určené části .....	158
b) Převzetí dluhu .....	160
<b>Kapitola VIII. Převod družstevního podílu .....</b>	<b>165</b>
1. Úvod (vybrané dílčí aspekty) .....	165
2. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu .....	167
3. Možnost zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu .....	172
4. Podnájem družstevního bytu .....	174
<b>Kapitola IX. Převod obchodního podílu .....</b>	<b>178</b>
1. Úvod .....	178
2. Stručné vymezení obchodního podílu .....	180
3. Převod obchodního podílu .....	180
a) Ověření vlastnického práva společníka k obchodnímu podílu .....	180
b) Převoditelnost obchodního podílu .....	181
c) Forma a obsah smlouvy o převodu obchodního podílu .....	182
d) Účinky převodu obchodního podílu .....	183
e) Zápis nového společníka do obchodního rejstříku.....	184
<b>Kapitola X. Nájem .....</b>	<b>187</b>
1. Úvod .....	187
2. Popis nájmu .....	187

a) Právní úprava .....	188
b) Rozlišení pojmů .....	189
(1) Výpůjčka .....	189
(2) Výprosa (§ 2189 až 2192 ObčZ) .....	189
(3) Zápůjčka .....	190
(4) Nájem .....	190
(5) Pacht (§ 2332 až 2357 ObčZ) .....	191
c) Rozdělení dle účelu užití .....	192
d) Obecný nájem .....	193
(1) Ukončení nájmu .....	193
(2) Údržba, opravy, úpravy, změny, technické zhodnocení .....	194
(3) Přímá obrana nájemce .....	194
(4) Podnájem .....	194
(5) Nájemné .....	194
(6) Změna vlastnictví .....	195
e) Nájem pro bytové potřeby .....	196
(1) Odlišnosti a specifika .....	196
(2) Zakázaná ujednání či jiná omezení .....	197
(3) Ukončení nájmu (stručně) .....	200
f) Podnikatelský nájem .....	203
3. Zvláštní upozornění .....	210
4. Odkazy .....	233
<b>Kapitola XI. Směna</b> .....	235
1. Úvod .....	235
2. Popis směny .....	235
a) Právní úprava .....	235
b) Charakter .....	235
c) Účastníci .....	236
d) Forma .....	236
e) Účel a využití .....	236
3. Zvláštnosti .....	237
a) Spoluvlastnický podíl .....	237
b) Peněžní a nepeněžní dorovnání .....	237
c) Vyvedení majetku .....	238
<b>Kapitola XII. Dar</b> .....	240
1. Úvod .....	240
2. Popis darování .....	240
a) Právní úprava .....	240
b) Charakter .....	241
c) Účastníci .....	241
d) Forma .....	241
e) Účel a využití .....	241
3. Zvláštní upozornění .....	243
a) Vady daru .....	243
b) Odvolání daru pro nevděk .....	243
c) Odvolání daru z dohodnutých důvodů .....	243

d) Odvolání daru z důvodů hmotné nouze .....	244
e) Darování nezletilému .....	244
<b>Část pátá. Další smlouvy v realitní praxi .....</b>	<b>257</b>
<b>Kapitola XIII. Zástavní právo .....</b>	<b>259</b>
1. Úvod .....	259
2. Popis zástavního práva .....	259
a) Podstata .....	259
b) Co může být zástavou .....	260
c) Vznik a zánik zástavního práva .....	261
d) Účastníci .....	262
e) Forma .....	263
f) Práva a povinnosti ze zástavního práva .....	264
g) Pojištění zástavy .....	265
h) Novinky v oblasti zástavního práva oproti předchozí právní úpravě ..	265
i) Vymezení zajišťovaného dluhu .....	267
j) Více zástavních práv k téže věci (zástavě) .....	268
k) Podzástavní právo .....	268
l) Zákaz zcizení a zatížení .....	268
m) Výkon zástavního práva (zpeněžení zástavy) .....	269
n) Co se zapisuje do KN .....	271
3. Zvláštní upozornění .....	272
a) Promlčení zástavních práv .....	272
b) Družstevní podíl .....	272
c) Přejedání dluhů s kupovanou nemovitostí .....	273
d) Kolize zástavních práv .....	274
e) Riziko neúčinnosti zajištění .....	274
f) Kombinace staré a nové právní úpravy .....	274
g) Vybraná judikatura a příklady .....	275
<b>Kapitola XIV. Věcná břemena .....</b>	<b>287</b>
1. Úvod .....	287
2. Popis věcných břemen .....	287
a) Popis .....	287
b) Právní úprava .....	288
c) Dělení věcných břemen .....	288
(1) Služebnosti .....	288
(2) Reálná břemena .....	290
d) Oceňování věcných břemen .....	291
e) Promlčení práv zapsaných v katastru nemovitostí .....	291
3. Praktické poznatky .....	292
a) Co vše může být obsahem věcného břemene? .....	292
b) Typová věcná břemena .....	293
c) Vztahuje se věcné břemeno i na nájemce? .....	293
<b>Kapitola XV. Právo stavby .....</b>	<b>303</b>
1. Úvod .....	303

2. Popis práva stavby .....	304
3. Praktické poznatky .....	308
<b>Kapitola XVI. Výměnek .....</b>	<b>312</b>
1. Úvod .....	312
2. Popis výměnku .....	312
3. Zvláštnosti .....	315
<b>Kapitola XVII. Správa spoluvlastněné nemovitosti.....</b>	<b>319</b>
1. Úvod .....	319
2. Popis správy společné věci.....	319
a) Právní úprava .....	319
(1) Běžná správa .....	320
(2) Významná záležitost.....	320
(3) Výjimečná záležitost .....	321
b) Dohoda spoluvlastníků o správě nemovitosti .....	322
3. Zvláštní upozornění .....	324
a) Solidární vázanost spoluvlastníků.....	324
b) Správce .....	324
c) Spory .....	324
<b>Kapitola XVIII. Reálné rozdělení nemovitosti .....</b>	<b>331</b>
1. Úvod .....	331
2. Popis reálného rozdělení .....	331
a) Právní úprava .....	331
b) Charakter.....	332
c) Účastníci.....	332
d) Forma .....	332
e) Účel a využití .....	332
3. Zvláštnosti .....	333
a) Co lze reálně rozdělit .....	333
b) Stavební úřad .....	334
c) Bezproblémové užívání oddělené věci .....	335
d) Věcná břemena.....	335
e) Reálné rozdělení nemusí odpovídat výši podílů .....	335
f) Časový test u osvobození od daně z příjmů .....	336
g) Ochrana třetích osob .....	336
h) Doporučený praktický postup .....	337
<b>Část šestá. Zvláštní ujednání v realitní praxi .....</b>	<b>341</b>
<b>Kapitola XIX. Tipy do smluvní dokumentace.....</b>	<b>343</b>
1. Úvod .....	343
2. Jak ze „staré“ smlouvy udělat smlouvu „novou“ (tedy podřízenou režimu ObčZ) .....	343
3. Odlišná smluvní úprava předkontrakční odpovědnosti .....	343
4. Vzájemná informační povinnost stran před uzavřením smlouvy .....	344
5. Vzájemná informační povinnost po uzavření smlouvy .....	344
6. Zamezení modifikované akceptace nabídky .....	345

7. Vyloučení možnosti automatické intervence obchodních zvyklostí/ zavedené praxe stran .....	345
8. Forma změny smlouvy .....	346
9. Závislé smlouvy .....	346
10. Změna okolností .....	347
11. Následná nemožnost plnění .....	347
12. Smluvní pokuta a náhrada škody.....	347
13. Potvrzení, kvitance .....	348
14. Započtení .....	348
15. Promlčení.....	349
16. Mlčenlivost .....	349
17. Registr smluv.....	349
<b>Kapitola XX. Smluvní pokuta.....</b>	<b>351</b>
1. Obecně .....	351
2. Jasné vymezení.....	354
3. Praktické užití ve smluvní dokumentaci .....	354
4. Výše smluvní pokuty.....	356
5. Využití či zneužití smluvní pokuty .....	358
6. Obchodní podmínky.....	359
7. Praktické rady závěrem .....	360
<b>Část sedmá. Veřejné seznamy .....</b>	<b>361</b>
<b>Kapitola XXI. Katastr nemovitostí.....</b>	<b>363</b>
1. Úvod .....	363
2. Předmět evidence v katastru nemovitostí .....	364
a) Pozemek .....	364
b) Budova .....	367
c) Jednotky .....	370
d) Nabývání nemovitostí společenstvím vlastníků .....	373
e) Právo stavby .....	373
f) Vybraná vodní díla.....	373
3. Katastrální operát .....	373
4. List vlastnictví .....	374
5. Zápisy práv do katastru .....	376
a) Druhy zápisů týkajících se práv .....	376
b) Forma podkladů pro zápis práv do katastru.....	376
c) Označování nemovitostí v listinách .....	379
d) Plomba .....	382
e) Pořadí zápisů do katastru .....	384
6. Vklad do katastru.....	386
a) Práva zapisovaná vkladem .....	386
(1) Vlastnické právo.....	386
(2) Právo stavby .....	387
(3) Věcné břemeno.....	389
(4) Zástavní právo .....	390
(5) Předkupní právo .....	394