

Obsah

Seznam použitých zkratek **xiii**

Doporučená literatura **xiv**

Nemovitosti – pojem, význam **1**

Co jsou to pozemky 1

Vymezení pojmu stavby 2

Co tvoří součásti nemovitostí 2

Příslušenství nemovitosti 3

Nemovitosti a soukromé právo 4

Nemovitosti a veřejné právo 4

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

Obecně o vlastnictví **8**

Jaká jsou vlastníková práva 8

Jak vzniká vlastnictví 9

Co je to vlastnický titul 9

Jak zaniká vlastnictví 10

Spoluvlastnictví – společné vlastnictví několika osob **11**

Co znamená spoluvlastnický podíl 11

Jak se stanoví velikost podílu 12

Lze podíl volně převést? 12

Předkupní právo spoluvlastníků 13

Zánik a vypořádání podílového spoluvlastnictví 13

Spoluvlastnictví mezi manželi – společné jmění 14

Co patří a nepatří do SJM 14

Jak při podnikání jednoho z manželů	15
Zánik a vypořádání SJM	15
Právo držby jako „neúplné vlastnictví“	16
Z držitele vlastníkem	17
Další věcná práva	18
Co jsou věcná břemena a koho tíží	18
Jak zřídit a jak zrušit věcné břemeno	19
Ocenění věcných břemen	20
Zástavní právo neboli hypotéka	20
Vznik a převody zástavního práva	21
Byty (nebytové prostory) jako předmět vlastnického práva	22
Co jsou to „jednotky“	22
Jak vzniká jednotka	22
Správa jednotek	23
Věcná práva a smlouvy	24
1. Převody vlastnického práva smlouvou	24
Rady, tipy a upozornění	25
2. Smlouvy v rámci vztahů mezi spoluvlastníky	37
3. Smlouvy a věcná práva k cizí věci	39
4. Věcná práva a zajištění smluvních závazků	40
Závazkové vztahy k nemovitostem a smlouvy	44
Nájemní vztahy	44
Podnájemní vztahy	45
Rady, tipy a upozornění	45
Jednostranné právní úkony	47
Rady, tipy a upozornění	48
A-1 Kupní smlouva mezi dvěma fyzickými osobami	50
A-2 Kupní smlouva mezi dvěma manželskými páry	52
A-3 Kupní smlouva mezi dvěma spoluvlastníky na straně prodávající a dvěma účastníky na straně kupující	54
A-4 Kupní smlouva mezi dvěma právníckými osobami	56
A-5 Kupní smlouva mezi dvěma fyzickými osobami, ve které je jedna strana zastoupena plnomocníkem dle plné moci	58

A-6	Kupní smlouva - vzor pro převod vlastnictví jednotky	60
A-7	Smlouva o budoucí kupní smlouvě a smlouva o zřízení předkupního práva jako práva věcného	62
A-8	Smlouva o směně nemovitostí	64
A-9	Darovací smlouva (s ustanovením o možnosti požadovat vrácení daru)	66
A-10	Darovací smlouva (se zřízením věcného břemene ve prospěch dárce)	68
A-11	Smlouva o zřízení věcného břemene („ad rem“)	70
A-12	Smlouva o zániku (zrušení) věcného břemene	72
A-13	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti	74
A-14	Smlouva o zajištění závazku převodem vlastnického práva	76
A-15	Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem	79
A-16	Dohoda o vypořádání SJM (ohledně nemovitostí)	81
A-17	Nájemní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva jako práva věcného	83
A-18	Smlouva o podnájmu (pozemků)	85
A-19	Plná moc	87
A-20	Čestné prohlášení o stavbě	88
A-21	Prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti	89
A-20	Čestné prohlášení o stavbě	90
A-21	Prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti	91
B	Jak se stavebními úřady	93
	Kde najdeme stavební úřad?	93
	Řízení před stavebním úřadem	94
	Územní řízení	95
	Územní rozhodnutí a jeho účel	95
	Kdy možno stavět i bez územního rozhodnutí	96
	O jaké druhy územních rozhodnutí může občan žádat	96
	Rady, tipy a upozornění	97

	Stavební řízení	101
	Stavební povolení dle § 66 StZ	102
	Povolení dle § 72 StZ	102
	Co ještě před zahájením stavby	103
	Rady a typy a upozornění	103
	Ohlášení drobné stavby	103
	Další řízení před stavebním úřadem	106
	Kolaudace staveb (§ 79 StZ)	106
	Odstraňování (asanace) staveb	107
	Rady, typy a upozornění	108
	Výjimky z obecných stavebních předpisů	111
	Rady, typy a upozornění	111
B-1	Návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby	112
B-2	Návrh na vydání územního rozhodnutí o využití území	113
B-3	Žádost o povolení výjimky	114
B-4	Vzor ohlášení drobné stavby	115
B-5	Vzor žádosti o vydání stavebního povolení pro novostavbu (rodinný dům)	116
B-6	Žádost o povolení vstupu na cizí pozemek k provádění stavby	118
B-7	Žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením	119
B-8	Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí	120
B-9	Vzor návrhu na povolení k odstranění stavby	121
C	Jak na katastrálním úřadu	123
	Katastrální úřady a evidence nemovitostí	123
	Co tvoří předmět evidence	124
	Jak je veden KN	124
	Zapisování do katastru nemovitostí a druhy zápisů	125
	Nejdůležitější jsou vklady	126
	Význam záznamu v KN	126
	K čemu slouží poznámka	127
	Obsah katastru nemovitostí	127
	Rady, typy a upozornění	128

C-1	Návrh na vklad věcného práva do KN	138
C-2	Návrh na vklad prohlášení vlastníka o vyčlenění jednotek	139
C-3	Žádost o zápis rozestavěné stavby	140
C-4	Žádost o zápis dokončené stavby	141
C-5	Žádost o výmaz stavby (budovy)	142
C-6	Žádost o výmaz práva věcného břemene	143
C-7	Žádost o výmaz zástavního práva	144
C-8	Žádost o vyznačení změny společného jmění manželů	145
C-9	Návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy	146
C-10	Návrh na vklad vlastnického práva k bytu (se záznamem spoluvlastnického podílu k společným částem domu)	147

D Jak s finančními úřady 149

Jaké daně se mohou týkat nemovitosti 150

Stručně o jednotlivých daních 151

2.1	Co jsou to příjmy a za jaké platíme daň	151
2.2	Daně z nemovitého majetku	152
2.3	Jaká hodnota se přidává k nemovitostem	155
2.4	Daně jednorázového charakteru	156

Správa daní 160

3.1	Kdo je správce daně a co spravuje	160
3.2	U kterého finančního úřadu platit daně	160
3.3	Jaké máme hlavní povinnosti vůči správci daně a jaké jsou postihy za neplnění	161
3.4	Co je to opravné a dodatečné daňové přiznání	162
	Rady, tipy a upozornění	163

D-1	Žádost o prodloužení lhůty k daňovému přiznání	168
D-2	Žádost o sdělení důvodu rozdílu mezi vyměřenou daní a daní přiznanou	169
D-3	Žádost o sdělení výsledku vyměření daně	170
D-4	Odvolání proti platebnímu výměru	171
D-5	Žádost o posečkání daně	172
D-6	Odvolání proti platebnímu výměru na daňové penále	173
D-7	Žádost o vrácení přeplatku daně.	174

E	Jak využít dražeb	175
	Kdo může být dražebníkem	176
	Dobrovolná dražba	177
	Rady, tipy a upozornění	177
	Jak rychle a za tržní cenu zpeněžit nemovitost	177
	Jak zajistit věrohodnost dražby	177
	Musí se účastník, který chce vydražit nemovitost, účastnit osobně dražby?	178
	Nedobrovolná dražba	179
	Jak při realizaci zástavního práva prodejem zástavy	179
	Následky neúspěšné dražby	180
	Čím se dokládá průběh a výsledek dražby	174
E-1	Smlouva o provedení dobrovolné dražby	181
E-2	Vzor čestného prohlášení	183
E-3	Plná moc k zastupování v dražbě	184
E-4	Smlouva o provedení nedobrovolné dražby	185
E-5	Smlouva o provedení opakované dražby	187
E-6	Protokol o provedené dražbě	188
	Rejstřík	189
	Jak na katastrální úřadu	123
	Rady, tipy a upozornění	123
	Žádost o prohlášení lhůty k danovému přiznání	141
	Žádost o sdělení důvodu rozdílu mezi výměrným daně	151
	Zapísání katastru a zřízení katastru obnovení	121
	Žádost o sdělení výsledku výměrného řízení	131
	Obvolání proti placení výměrné daně	131
	Žádost o posouzení daně	131
	Obvolání proti placení výměrné daně	131
	Žádost o vrácení přeplacené daně	131