

Obsah

Předmluva	vii
Seznam použitých zkratek	viii
Kapitola 1: Místo úvodu několik rad	1
Jak poznat dobrou realitní kancelář	2
Etický kodex Asociace realitních kanceláří	3
Vymezení některých pojmů	4
Kapitola 2: Právní tituly bydlení	9
Vlastnictví aneb co by měl vědět vlastník nemovitosti	9
Vlastnické právo (povaha, omezení, ochrana)	9
Nabývání vlastnického práva (nabývací tituly)	10
Smlouvy o převodech nemovitostí	10
Rozhodnutí státního orgánu	32
Dědění	32
Vydržení	33
Více vlastníků jedné nemovitosti (spoluvlastnictví)	33
Podílové spoluvlastnictví	34
Podíl	34
Jak ven ze spoluvlastnického stavu	34
Společné jmění manželů	38
Vlastnictví bytů a nebytových prostor	40
Lze vlastnit byt?	40
Základní pojmy zákona o vlastnictví bytů	41
Budova, jednotka, společné části domu a pozemek jako předměty bytového vlastnictví	41
Kdy a jak vzniká vlastnické právo k jednotce?	43
Vznik vlastnického práva k jednotce na základě prohlášení vlastníka budovy	43
Vznik vlastnického práva k jednotce výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě	45
Práva a povinnosti vlastníků jednotek	46
Obecná práva vlastníka	46
Práva a povinnosti vznikající při správě domu	51
Společenství vlastníků jednotek	53
Ochrana před nezodpovědnými spoluvlastníky	57
Zánik bytového vlastnictví	57

Užívání domu (bytu) na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu	58
Obecně o věcných břemenech	58
Druhy věcných břemen	59
Vznik věcných břemen	59
Nájem nemovitostí (domu, bytu)	62
Co znamená bydlet na základě nájemní smlouvy?	62
Nájemné a jeho výše	62
Vznik nájmu	63
Nájemní smlouva	63
Práva a povinnosti pronajímatele	67
Práva a povinnosti nájemce	68
Společný nájem bytu	69
Zánik nájmu bytu	70
Společný nájem bytu manžely	72
Byt a manželé	72
Předpoklady vzniku společného nájmu manželů	72
Práva a povinnosti manželů jako společných nájemců bytu	73
Zánik práva společného nájmu bytu manžely	73
Zvláštnosti společného nájmu družstevního bytu manžely	74
Nájem nebytových prostor	75
Obecná charakteristika nájmu nebytových prostor	75
Podnájem nemovitostí (včetně vzoru podnájemní smlouvy)	81
Zvláštní tituly bydlení	83
Užívání bytu jako osoba spolužijící	83
Užívání bytu mezi skončením nájmu bytu a posledním dnem lhůty pro vyklizení bytu	84
Smlouvy související	84
Smlouva o smlouvě budoucí (včetně vzoru)	84
Smlouva o převodu členství v družstvu	86
Dohoda o vzájemné výměně bytu (včetně vzoru)	86
Kapitola 3: Související otázky	89
Evidence nemovitostí – katastr nemovitostí	89
Co je katastr nemovitostí?	89
Právní úprava katastru nemovitostí	90
Základní pojmy	91
Jaké věci se evidují v katastru nemovitostí?	91
Jaká práva k evidovaným nemovitostem se zapisují do katastru nemovitostí?	92
Druhy zápisů do katastru nemovitostí a jejich účinky	93
Vklad	93
Záznam	95

Poznámka	96
Jak se postupuje u katastrálního úřadu při vkládání práva do katastru nemovitostí?	97
Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (včetně vzoru)	97
Co posuzuje katastrální úřad?	99
Jak rozhoduje katastrální úřad?	100
Orientace v katastru nemovitostí, výpisy a opisy	100
Exkurs: ochrana dobré víry v zápisy do katastru nemovitostí	102
Některé možnosti financování koupě či rekonstrukce nemovitosti	102
Hypoteční úvěry	102
Stavební spoření	104
Některé související otázky	105
Něco málo o daních a nemovitostech	105
Daň z příjmů	106
Daň z nemovitostí	108
Daň dědická a darovací a daň z převodu nemovitostí	109
Zástavní právo (hypotéka) a jiné zajišťovací instituty	112
Přílohy	
Seznam realitních kanceláří sdružených v Asociaci realitních kanceláří	115
Ke katastrálním úřadům	135
Infolinky bank k hypotečním úvěrům	136
Další internetové odkazy	136
Použitá literatura a přehled souvisejících právních předpisů ve znění k 1. 1. 2004	137
Rejstřík	138
Slovo o autorech	141