

Otázky k přípravě na písemnou část zkoušky Realitní zprostředkovatel

a) Znalost Zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb.

1. Realitní smlouvou se se podle zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. rozumí

a) smlouva o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování.

b) smlouva o realitním zprostředkování podle § 2 písm. c) z.č. 39/2020 Sb. ,zákon o realitním zprostředkování

c) smlouva o zprostředkování ve smyslu § 2445 z.č. 89/2012Sb. ObčZ

2. Realitní zprostředkovatel podle zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. v rámci zprostředkovávané záležitosti

a) je oprávněn nabízet úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,

b) není oprávněn nabízet úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,

c) tuto záležitost zákon o realitním zprostředkování vůbec neřeší

3. Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje kromě jiného také

a) výši provize, nebo způsob jejího určení

b) srovnávací hodnotu nemovitosti

c) cenu sjednanou nebo zjištěnou

4. realitní zprostředkovatel předá zájemci o nabytí vlastnického práva výpis z veřejného seznamu (výpis z listu vlastnictví) k předmětu realitního zprostředkování.....

a) nejpozději do 2 dnů od uzavření smlouvy o realitním zprostředkování

b) nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování

c) nejpozději den před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování

5. Realitní zprostředkovatel

- a) musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn proti úpadku pro případ jakékoliv škody na majetku velkého rozsahu
- b) musí mít po celou dobu výkonu své činnosti uzavřenou minimálně životní pojistku pro případ smrti, úrazu či trvalé invalidity, a to na částku min. 1.000.000,-Kč
- c) musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3. 500.000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v 1 roce.**

6. Realitní zprostředkovatel je povinnen dle zákona o realitním zprostředkování předložit.....

- a) ministerstvu vnitra do 30 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této pojistné smlouvy o životním pojištění.
- b) ministerstvu pro místní rozvoj do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této pojistné smlouvy.**
- c) ministerstvu obrany do 5 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění kopii této pojistné smlouvy.

7. Realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkovávané záležitosti

- a) je oprávněn nabízet zprostředkování poskytnutí úschovy kromě banky, zahraniční banky, notáře , advokáta i nebankovním peněžním institucím.
- b) není oprávněn nabízet zprostředkování poskytnutí úschovy někým jiným než bankou, zahraniční bankou, notářem nebo advokátem**
- c) musí úschovu provést sám a to na odděleném účtu úschovy vedeném u některého z bankovních ústavů ČR

8. Zákon o realitním zprostředkování

a) dosud nenabyl účinnosti

b) upravuje některé podmínky pro poskytování zprostředkovatelské činnosti ve smyslu ustanovení § 2445 z.č. 89/2012Sb Obč. Zákoníku a některá práva a povinnosti s tím související

c) upravuje některé podmínky poskytování realitního zprostředkování ve smyslu zákona č. 39/2020Sb. a některá práva a povinnosti s tím související.

9. Zákon o realitním zprostředkování je ve Sbírce zákonů ČR označen jako

a) zákon č. 39/2020 Sb.

b) zákon č. 39/2019 Sb.

c) zákonné opatření č. 39/2020 Sb.

10. Realitním zprostředkováním se podle z.č. 39/2020 Sb. rozumí

a) činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy,

b) činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní zprostředkovatelské smlouvy,

c) činnost, jejímž účelem je uzavřít smlouvu o zprostředkování mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem

11. smlouvou o realitním zprostředkování se podle z.č. 39/2020 Sb. rozumí

a) smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy,

b) smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření rezervační smlouvy

c) smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci vyhotoví kupní smlouvu

12. Realitní smlouvou se podle zákona č. 39/2020 Sb. rozumí.....

- a) smlouva o nabytí
- b) smlouva o úschově
- c) smlouva o zprostředkování realitních služeb

13. Realitní zprostředkování zahrnuje podle z.č. 39/2020Sb. vždy

- a) vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní zprostředkovatelské smlouvy se zájemcem.
- b) vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření jakékoliv smlouvy se zájemcem.
- c) vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.**

Pozor !!!. Tzn. že realitní zprostředkovatel by měl mít vždy uzavřenou smlouvu o realitním zprostředkování se zájemcem, pro jehož nemovitost vyhledává toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy (kupní, nájemní apod.) s ním

14. Realitní zprostředkování zahrnuje podle z.č. 39/2020Sb. kromě jiného také

- a) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny a obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,**
- b) zajištění kontaktu na zájemce
- c) ověření projektové dokumentace

15. Realitní zprostředkování zahrnuje podle z.č. 39/2020Sb. kromě jiného také

- a) zprostředkování poskytnutí právních služeb a zprostředkování úschovy za účelem plnění z realitní smlouvy**
- b) zajištění kontaktu na zájemce
- c) ověření projektové dokumentace

16. Realitní zprostředkování zahrnuje podle z.č. 39/2020Sb. kromě jiného také

- a) poskytnutí inzertní služby, zpracování marketingu nemovité věci a zajištění prohlídky nemovité věci
- b) zajištění kontaktu na zájemce
- c) ověření projektové dokumentace

17. Pokud zájemce požádá realitního zprostředkovatele o poskytnutí úschovy peněžních prostředků, za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, tak.....

- a) realitní zprostředkovatel je oprávněn takovou úschovu provést jen v případě, že zájemce požádá zprostředkovatele o provedení úschovy písemnou formou, přičemž smlouva o úschově musí být v písemné podobě a současně s poskytnutím první úschovy peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy informuje realitní zprostředkovatel o této skutečnosti obecní živnostenský úřad.
- b) realitní zprostředkovatel není za žádných okolností oprávněn takovou úschovu provést
- c) realitní zprostředkovatel je oprávněn takovou úschovu provést i když ho o úschovu zájemce nepožádá, nebo požádá jen ústní formou, musí však tuto skutečnost oznámit obecnímu živnostenskému úřadu.

18. Svoji bezúhonnost realitní zprostředkovatel (občan ČR) prokazuje

- a) výpisem z evidence Rejstříku trestů
- b) opisem z evidence Rejstříku trestů
- c) čestným prohlášením

19. Smlouva o realitním zprostředkování musí mít :....

- a) ústní formu
- b) písemnou formu
- c) ústní nebo písemnou formu

19. Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje kromě jiného také

- a) označení předmětu převodu nebo předmětu užívání
- b) doložku tzv. přímé vykonatelnosti
- c) rodné číslo zprostředkovatele a zájemce

19. Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje kromě jiného také

- a) doložku přímé vykonatelnosti
- b) rodné číslo zprostředkovatele a zájemce
- c) výši kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popř. způsob jejich určení, je-li realitní smlouva úplatná**

19. Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje kromě jiného také

- a) doložku přímé vykonatelnosti
- b) výši provize nebo způsob jejího určení**
- c) rodné číslo zprostředkovatele a zájemce

20. Pokud smlouva o realitním zprostředkování neobsahuje údaje podle § 10 odst. 1 z.č. 39/2020Sb zákona o realitním zprostředkování, je

- a) relativně neplatná
- b) neplatná**
- c) platná

21. Co se podle zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování rozumí tzv. informační povinností podle § 12 odst. 1 ?

- a) povinnost realitního zprostředkovatele se zájemci prokázat svým platným OP
- b) povinnost zájemce a zprostředkovatele si navzájem předložit platný OP
- c) povinnost realitního zprostředkovatele informovat zájemce o o konkrétních závadách a omezeních vážnoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.**

22. Pokud není v době uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování známa informace o předmětu převodu či výše kupní ceny, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení

a) zprostředkovatel není povinen poskytnout zájemci informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání

b) poskytne realitní zprostředkovatel zájemci informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání podle odstavce 1 a předá mu výpis z veřejného seznamu podle § 11 odst. 1 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám.

c) poskytne realitní zprostředkovatel zájemci informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání podle odstavce 1 a předá mu výpis z veřejného seznamu podle § 11 odst. 1 nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám.

23. Ve smlouvě o realitním zprostředkování zprostředkovatel

a) může uložit zájemci povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy

b) musí uložit zájemci povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy

c) nemůže uložit zájemci povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy

24. Výhradním realitním zprostředkováním se rozumí

a) ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem spočívající v omezení práva zájemce uzavřít smlouvu o realitním zprostředkování o stejném předmětu převodu nebo předmětu užívání s jiným realitním zprostředkovatelem či omezení práva zájemce na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele

b) ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a jiným realitním zprostředkovatelem spočívající v omezení práva uzavřít smlouvu o realitním zprostředkování o stejném předmětu převodu nebo předmětu užívání s jiným zájemcem či omezení práva realitního zprostředkovatele na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti se zájemcem

c) ujednání mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem spočívající v omezení práva uzavřít smlouvu o realitním zprostředkování o jiném předmětu převodu nebo předmětu užívání s jiným realitním zprostředkovatelem, či omezení práva realitního zprostředkovatele na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti se zájemcem

25. Výhradní realitní zprostředkovatelskou smlouvu lze uzavřít se zájemcem (spotřebitelem)

- a) jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 měsíce
- b) jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6ti měsíců**
- c) jen na dobu 6ti měsíců

25. Nevýhradní realitní zprostředkovatelskou smlouvu lze uzavřít se zájemcem (spotřebitelem)

- a) jen na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 měsíce
- b) na dobu určitou nebo neurčitou, v takovém případě však výpovědní lhůta nesmí být delší než 1 měsíc**
- c) jen na dobu 6ti měsíců

26 Není-li ve smlouvě o realitním zprostředkování uvedeno jinak, tak provize je splatná

- a) nejpozději v den podpisu smlouvy o realitním zprostředkování
- b) nejdříve v den podpisu realitní smlouvy**
- c) nejpozději v den podpisu realitní smlouvy

27. V případě, že byla realitní smlouva uzavřena až po zániku smlouvy o realitním zprostředkování, z důvodu jeho nečinnosti, pochybení či nedostatečné součinnosti, tak v takovém případě realitní zprostředkovatel

- a) nemá právo požadovat po zájemci provizi**
- b) má právo po zájemci požadovat přiměřenou provizi
- c) musí se se zájemcem dohodnout na poskytnutí provize

28. Kontrolu nad dodržováním povinností vyplývajících ze z.č. 39/2020 Sb o realitním zprostředkování vykonávají.....

a) Obecní živnostenské úřady a v případě pojištění realitního zprostředkovatele Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

b) Ministerstvo vnitra v rámci Rejstříku trestů a Česká pojišťovna v rámci pojištění realitních zprostředkovatelů

c) výlučně Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

29. Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku podle § 21 z.č. 39/2020Sb. o realitním zprostředkování tím, že

a) v rámci zprostředkovávané záležitosti nabídne zájemci úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, nebo po celou dobu výkonu své činnosti pojištěna pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování , nebo nepředloží-li Ministerstvu pro místní rozvoj do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy.

b) neposkytne součinnost Policii ČR

c) se bez omluvy se nedostaví na schůzku se zájemcem

30. Za přestupek v případě nepojištění realitního zprostředkovatele ve smyslu § 7 odst. 1 z.č. 39/2020 Sb. , lze ve správním řízení uložit pokutu

a) do výše 100.000,-Kč

b) do výše 500.000,-Kč

c) do výše 1.000.000,-Kč (jeden milion korun)

b) Otázky pro písemnou část zkoušky Realitní zprostředkovatel

orientace v z.č. 89/2012Sb. Občanský zákoník

1. plnohodnotným účastníkem právních vztahů k nemovitým věcem může být pouze

- a) právnická či fyzická osoba, která je k tomu plně způsobilá, tzn. musí mít právní osobnost, resp. právní subjektivitu (způsobilost mít práva a povinnosti) a svéprávnost , resp. způsobilost k právním úkonům(způsobilost nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, tedy, samostatně právně jednat)
- b) výlučně fyzická osoba, která je k tomu plně způsobilá, tzn. musí mít právní osobnost (způsobilost mít práva a povinnosti) a svéprávnost (způsobilost samostatně právně jednat)
- c) výlučně právnická osoba, která je k tomu plně způsobilá, tzn. musí mít právní osobnost (způsobilost mít práva a povinnosti) a svéprávnost (způsobilost samostatně právně jednat)

2. Kdy nabývá fyzická osoba plné svéprávnosti , resp. plné způsobilosti k právním úkonům ?

- a) dovršením osmnácti let věku
- b) dovršením patnácti let věku
- c) dovršením jednadvaceti let věku

3. Realitní zprostředkovatel při své činnosti musí dbát na to, aby fyzická osoba (klient) se kterou jedná a sníž má v úmyslu uzavřít smluvní vztah.....

- a) byla vždy plně svéprávná
- b) nebyla pod vlivem alkoholu nebo omamných látek
- c) nebyla duševně nemocná

4. Omezení svéprávnosti fyzické osoby k právním úkonům.....

a) může dojít jen rozhodnutím soudu (např. z důvodu duševní poruchy, která není jen přechodná), přičemž tato informace se ale nezapisuje do občanského průkazu

b) může dojít rozhodnutím sociálního odboru obce s rozšířenou působností

c) může dojít jen rozhodnutím soudu (např. z důvodu duševní poruchy, která není jen přechodná) a tato informace se od 1.1.2014 navíc zapisuje do občanského průkazu

5. V případě omezení svéprávnosti platí, že za osobu jedná

a) opatrovník, kterého jmenuje soud

b) osoba v blízkém příbuzenském poměru

c) obecný zmocněnec, advokát či notář na základě jím udělené plné moci

6. Právnícká osoba je

a) organizovaný útvar, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost (způsobilost mít práva a povinnosti) , přičemž podmínkou jejího vzniku je zápis do veřejném rejstříku, např. do obchodního rejstříku, či rejstříku společenství vlastníků (bytových) jednotek

b) fyzická osoba, která se nechala zapsat rejstříku firem

c) organizovaná skupina fyzických osob, zápis ve veřejném rejstříku (obchodní rejstřík) není podmínkou jejího vzniku

7. Co se rozumí obchodní korporací a v jakém zákoně jsou obchodní korporace upraveny ?

a) Obchodní korporace jsou fyzické a právnícké osoby, které jsou rámcově upraveny v zákoně č. 90/2012Sb. zákon o obchodních společnostech a družstvech(tzv. Zákon o korporacích-ZOK) a zvláštní úprava je obsažena v z.č. 89/2012Sb. Občanský zákoník

b) Obchodní korporace jsou fyzické osoby a společenství vlastníků jednotek (SVJ) ,které jsou rámcově upraveny v zákoně č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech(tzv. Zákon o korporacích-ZOK)

c) Obchodní korporace jsou právnícké osoby- obchodní společnosti a družstva, jsou rámcově upraveny v zákonu č. 89/2012Sb. Občanský zákoník (NOZ) a jejich zvláštní úprava je obsažena v zákoně č. 90/2012Sb. zákon o obchodních společnostech a družstvech(tzv. zákon o korporacích-ZOK)

8. Česká republika jako stát, pokud je účastníkem právních vztahů k nemovitostem.....

a) je právnickou osobou

b) není právnickou osobou

c) je právnickou osobou jen v případě, pokud jí v takovém případě zastupuje advokát, zapsaný v seznamu advokátů ČAK

9. Územní samosprávné celky (obce, kraje a hlavní město Praha), pokud jsou účastníkem právních vztahů k nemovitostem.....

a) jsou právnickou osobou

b) nejsou právnickou osobou

c) jsou právnickou osobou jen v případě, pokud je v takovém případě zastupuje stát (Ministerstvo pro místní rozvoj)

10. Co se dle zákona rozumí právním jednáním ?

a) právní jednání je jednání osoby nebo osob (fyzických či právnických), které vyvolává určité právní následky, tzn. vznik, změnu nebo zánik práv a povinností

a) právní jednání je jednání výlučně a jen právnických osob, které vyvolává určité právní následky, tzn. vznik, změnu nebo zánik práv a povinností

a) právní jednání je jednání výlučně a jen fyzických osob , u kterých nemusí často dojít k vyvolání následků, tzn. vznik, změnu nebo zánik práv a povinností

11. Každé právní jednání má

a) odpovídat obrým mravům i zákonu, jinak je neplatné

b) být v souladu se zákonem, dodržování dobrých mravů však zákon neukládá

a) odpovídat obrým mravům, dodržovat zákon není nutné, pokud protistrana zákon také nedodržuje

12. Kdy se smlouva (kupní, nájemní apod.) stává účinnou ?.....

- a) podpisem smlouvy oběma stranami a uveřejněním smlouvy v registru smluv
- b) když nastanou účinky právního jednání , které byly ujednány ve smlouvě (v realitní praxi obvykle až tehdy , když je splněna odkládací podmínka, např. úplné zaplacení kupní ceny)**
- c) když je smlouva uveřejněna v registru smluv

13. Za správné a úplné označení fyzické osoby z hlediska právních jednání týkající se nemovitostí je třeba považovat tyto údaje :

- a) informace z předložené výpisu z evidence osob příslušného obecního úřadu z rozšířenou působností
- b) výlučně informace z předloženého rejstříku trestů nikoliv staršího 6ti měsíců
- c) osobní (křestní)jméno a příjmení, datum narození, rodné číslo (u občanů ČR) , adresu bydliště (obec/město/ulice/ č.p./popř. č.or./ stát)**

14. Při smluvním zastoupení, “tzv. plné moci” mezi zmocnitelem a zmocněncem v případě kupní smlouvy , která je vkládána do katastru nemovitostí , musí být taková plná moc udělena

- a) v písemné formě a s úředně ověřenými podpisy zmocnitele a zmocněnce**
- b) postačí ústní forma plné moci
- c) v písemné formě, přičemž úřední ověření podpisů není katastrálním úřadem zpravidla požadováno

15. Mohou fyzické osoby z jiných zemí (členských zemí EU či třetích zemí)nabývat v ČR nemovitosti ? Str.32 real. právo

- a) ano, mohou, podmínky pro nabývání nemovitostí cizozemci včetně občanů třetí země jsou rovné s podmínkami pro české tuzemce**
- b) ano, mohou, ale pouze v případě, že mají na území ČR trvalé bydliště
- c) ano , mohou ale jen osoby členských zemí EU, přičemž trvalé bydliště takových osob v ČR není podmínkou

16. V případě dispozice (např. zcizení, resp. prodeje, zatížení, pronájmu) s obydlím v případě tzv. rodinné domácnosti

- a) tzv. rodinná domácnost je již od 1.1.2014 právně neplatný pojem
- b) je vyžadováno výlučně společné jednání manželů
- c) je vyžadováno buď společné jednání manželů nebo písemný souhlas druhého z nich

17. V případě klienta, který je ženatý či vdaná je v případě zcizení, zatížení, nájmu nebo nabývání důležité zjistit.....

- a) předložením oddacího listu zjistit, zda je klient skutečně ženatý nebo vdaná
- b) zda je životně pojištěn
- c) zda se jedná o jeho výlučný majetek, nebo majetek ve společném jmění manželů (SJM)

18 .V případě klienta, který je ženatý či vdaná , v případě nabývání nemovitostí je důležité zjistit.....

- a) předložením oddacího listu , zda je klient skutečně ženatý nebo vdaná
- b) zda je životně pojištěn
- c) zda nemovitost nabývá jen jeden z manželů , zda nabývaná nemovitost bude v podílovém vlastnictví tzv.($\frac{1}{2}$ l.d. a $\frac{1}{2}$ l.d.) , nebo zda bude nabývaná nemovitost s nabývána do společného jmění manželů (SJM).

Důležité !!!

19. Rtealitní zprostředkovatel je povinen v rámci svého výkonu činnosti

- b) dodržovat zákoník práce
- c) ve smyslu ustanovení § 5 ObčZ jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena.

20. Každý, jakož i realitní zprostředkovatel je povinen v rámci svého výkonu činnosti

- a) předložit svému klientovi výpis z ŽL
- b) předložit svému klientovi svůj čistý RT
- c) **ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 ObčZ jednat v právním styku poctivě.**

21. Smluvní svoboda (tzv. autonomie vůle) je obecně vyjádřena

- a) v zákoně o daních z příjmů fyzických osob
- b) není vyjádřena v žádném zákoně
- b) **V Listině základních práv a svobod, kde se v čl. 2 odst. 3 stanoví, že “co není zákonem zakázáno, je dovoleno a nikdo nemůže být nucen k tomu, co zákon neukládá”.**

22. Autonomie vůle, která je vyjádřena tzv. Zásadou smluvní volnosti je v ObčZ vyjádřena zejména v §

- a) **v § 1725 ObčZ, kde je uvedeno, že “ smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah. V mezích právního řádu je stranám ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah”**
- b) v ObčZ není vůbec vyjádřena
- c) § 6 odst. 1 ObčZ , kde je uvedeno, že “každý má povinnost jednat v právním styku poctivě”

23. Zcizením se v souvislosti s nakládáním s nemovitými věcmi rozumí :

- a) **převod vlastnického práva k věci na základě právního jednání vlastníka věci (např. kupní smlouvou, darovací smlouvou)**
- b) zřízení věcného práva k věci
- c) neoprávněné jednání pachatele při odcizení věci

24. Zatížením se v souvislosti s nakládáním s nemovitými věcmi rozumí :

- a) převod vlastnického práva k věci na základě právního jednání vlastníka věci
- b) zřízení věcného práva k věci, zejména v podobě věcného břemene, zástavního práva, výměnku či předkupního práva**
- c) Je v Obč.Z definováno jako neoprávněné jednání pachatele při zcizení věci

25. Zákaz zcizení nebo zatížení sjednané jako věcné právo působí.....

- a) jen mezi stranami
- b) vůči všem**
- c) zákaz zcizení působí jen mezi stranami , zákaz zatížení působí vůči všem

26.Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou.....

- a) může žádat, aby mu soused zdarma povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.
- b) může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.**
- c) nemusí žádat souseda o povolení práva chůze a jízdy přes jeho pozemek

Důležité !!!

27. Dle současné právní úpravy a dle zásady superficies solo cedit (tzv. povrch ustupuje půdě) platí, že stavba

- a) je samostatnou nemovitou věcí
- b) je samostatnou movitou věcí
- c) je součástí pozemku (tzv. zásada superficies solo cedit)**

28. Pokud nelze tohoto účelu dosáhnout jinak, tak

- a) Vlastník pozemku umožní sousedovi vstup na svůj pozemek jen v případě, že mu soused svým jednáním nezpůsobí škodu
- b) Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek jen v době vegetačního klidu
- c) Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.**

29. Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví.....

- a) toho, kdo je vlastníkem sousedního pozemku
- b) státu**
- c) obce s rozšířenou působností

30. Vlastnické právo (ius proprietatis)

- a) patří mezi absolutní majetková práva resp. věcná práva a zahrnuje právo věc užívat (i s jejími plody a užitky), s věcí disponovat a věc držet, omezeno může být jen se souhlasem vlastníka nebo na základě zákona (ve stavu nouze nebo při **vyvlastnění**); spadá sem i **spoluvlastnictví** a **společné jmění manželů****
- b) patří mezi relativní majetková práva
- c) spadá do oblasti daňových zákonů

31. Mezi absolutní majetková práva patří věcná práva, které zahrnují

- a) relativní majetková práva
- b) vlastnické právo, držba, právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo**
- c) rodinné právo

31. Relativní majetková práva vznikají.....

- a) Relativní majetková práva působí vůči každému, nestanoví-li něco jiného zákon a jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou relativní.
- b) Relativní majetková práva vznikají jen mezi osobami v blízkém příbuzenském poměru
- c) **Relativní majetková práva vznikají jen mezi dvěma či více subjekty konkrétně vymezenými a jsou zde daná vzájemná práva a povinnosti.**

32. Smlouvou , ve smyslu ustanovení § 1724 ObčZ , projevují strany.....

- a) **vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy**
- b) vůli zřídit mezi sebou závazek , obsahem smlouvy se však řídit nemusí
- c) povinnost stran zřídit mezi sebou závazek

33. Co se rozumí zálohou ve smyslu jednání mezi stranami

- a) **Má se za to, že co dala jedna strana druhé před uzavřením smlouvy, je záloha.**
- b) Má se za to, že co dala jedna strana druhé po uzavřením smlouvy, je záloha.
- c) je záloha na mzdu podle Zákoníku práce

34. Kdy se používá v realitní praxi smlouva o smlouvě budoucí ?.....

- a) **tehdy, kdy ještě nemůže být uzavřena cílová smlouva (např. smlouva kupní proto, že kupující ještě nemá schválený úvěr) , ale již nyní si chce potvrdit svůj zájem na jejím budoucím uzavření**
- b) tehdy, kdy už je uzavřena cílová smlouva (např. smlouva kupní, nájemní) , ale strany si chtějí ještě potvrdit svůj zájem na plnění závazků vyplývajících z této smlouvy
- c) smlouva o smlouvě budoucí má stejný význam jako smlouva cílová (kupní, nájemní)

35. Lze uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí I ústně ?

- a) **ano, nicméně v realitní praxi se ústní forma využívá jen velmi zřídka**
- b) nikoliv, tato smlouva, stejně jako smlouva kupní musí mít písemnou formu
- c) ano, s výjimkou, kdy je tato smlouva ujednána mezi osobami v blízkém příbuzenském poměru

36. Smlouvou o smlouvě budoucí se strany zavazují

- a) uzavřít po výzvě a v ujednané lhůtě budoucí smlouvu (zpravidla smlouvu kupní) , jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem, pokud není ujednáno jinak, tak lhůtou k uzavření smlouvy je jeden rok.**
- b) k vzájemnému informování o průběhu koupě (pronájmu) nemovitosti
- c) k uzavření návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí

37. Kdy zaniká závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí ?

- a) marným uplynutím sjednané lhůty , tedy jestliže strana oprávněná nevyzve stranu zavázanou k uzavření cílové (např. kupní) smlouvy včas**
- b) jestliže katastrální úřad odmítne vložit předmět propdeje do katastru nemovitostí
- c) pokud strana zavázaná nevyzve včas bankovní ústav k vyplacení úvěru na koupi nemovitosti uvedené ve smlouvě o smlouvě budoucí

38. Darovací smlouvou

- a) dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.**
- a) dárce za úplaty převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc úplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.
- c) se dárce zavazuje převzít od obdarovaného darovanou věc do svého vlastnictví

39. Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví.....

- a) zápisem do takového seznamu**
- b) datem podpisu kupní smlouvy
- c) není zákonem stanoveno

40. Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci , tak

- a) **neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje**
- b) **neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje jen za předpokladu, že ho na to upozorní katastrální úřad**
- c) **každý je povinen se s takovým právem , zapsaným ve veřejném seznamu seznámit**

41. Kdo nabude vlastnické právo k nemovité věci, tak podle zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník)

- a) **nepřejímá jakékoliv závady na nemovité věci**
- b) **přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.**
- c) **přejímá také závady vážnoucí na věci jen tehdy, pokud si to kupující s prodávajícím dohodnou v kupní smlouvě.**

42. Spoluvlastnický podíl na nemovité věci

- a) **vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví na nemovité věci.**
- b) **vyjadřuje podíl spoluvlastníků na movité věci a míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví.**
- c) **neexistuje**

43. Jednotkou se s souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím ve smyslu § 1158 z.č. 89/2012 Sb. rozumí.....

- a) **byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.**
- b) **pouze byt jako prostorově oddělená část domu, přičemž podíl na společných částech nemovité věci není součástí jednotky**
- c) **pouze podíl na společných částech nemovité věci .**

44. Prohlášením , ve smyslu ustanovení § 1166 z.č. 89/2012Sb se rozumí

- a) rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám
- b) členská práva a povinnosti v bytovém družstvu
- c) stanovy SVJ (společenství vlastníků jednotek)

45. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká ve smyslu ustanovení § 1176 z.č. 89/2012Sb. vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí,

- a) vždy a za všech okolností
- b) jen pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát
- c) vlastník jednotky nemá povinnost se řídit pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí

46. Společenství vlastníků (SVJ) je

- a) právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku
- b) seznam členů SVJ
- c) Sdružení fyzických osob (majitelů bytů) za účelem zajišťování správy domu a pozemku

47. Jaká základní právní norma , která určuje pravidla nakládání s nemovitými věcmi ?

- a) občanský zákoník (z.č. 89/2012 Sb. ObčZ)
- b) zákon o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb.
- c) zákon o obchodních korporacích .č. 90/2012 Sb.

48. Jaký je nejvyšší orgán SVJ ?

- a) shromáždění
- b) výbor
- c) předseda společenství vlastníků. .

49. Jak se nazývá statutární orgán SVJ ?

- a) shromáždění
- b) výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků.**
- c) předseda domovní správy

Důležité !!!!

50. Podle platného z.č. 89/2012 Sb Občanský zákoník “ stavba “

- a) není samostatnou věcí a je součástí pozemku**
- b) je samostatnou věcí a není součástí pozemku
- c) v současné době není zákonem stanoveno, zda stavba je nebo není součástí pozemku

vysvětlení:

Občanský zákoník účinný od roku 2014 znovu zavedl římskoprávní zásadu superficies solo cedit, tedy že „stavba je součástí pozemku“. Podle této zásady není stavba samostatnou věcí, ale součástí pozemku, na kterém stojí. Právo stavby umožňuje tuto zásadu prolomit – stavba se nestává součástí pozemku, ale práva stavby.

51. Pokud z věcných či časových důvodů ještě prozatím nemůže být uzavřena vlastní kupní smlouva , lze, kromě jiného pro takový případ , použít

- a) rezervační smlouvu
- b) Smlouvou o smlouvě budoucí, při které se nejméně jedna stran zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí kupní smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem**
- c) smlouvu o převodu členských práv a povinností

52. Kupní smlouvou se prodávající zavazuje.....

a) kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

b) prodávajícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a prodávající se zavazuje, že věc převezme a zaplatí kupujícímu kupní cenu.

c) kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, ale kupující není povinen věc převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu.

53. V případě tzv. prodeje družstevního bytu se jedná o

a) převod družstevního podílu člena družstva podle § 736 odst. 2 z.č. 90/2012Sb. Zákona o obchodních korporacích (ZOK)

b) převod členských práv a povinností v bytovém družstvu (byl § 229 bývalého Obch.Z)

c) převod nemovité věci

54. Mezi obsahové náležitosti kupní smlouvy kromě jiného patří :

a) projev vůle prodávající strany převést úplatně své vlastnické právo k předmětu prodeje

b) určení , kdy má dojít k podpisu kupní smlouvy

c) stanovisko příslušného katastrálního úřadu

55. Má kupující za určitých okolností právo na přiměřenou slevu z kupní ceny ?

a) ano v případě, že nemá pozemek výměru určenou v kupní smlouvě. Nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to ujednáno v kupní smlouvě.....

b) ano a za všech okolností

c) kupující nemá za žádných okolností v takovém případě právo na slevu z kupní ceny

56. V kupní smlouvě byla určena výměra kupovaného pozemku. Kupující ale až po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí z příslušného LV zjistil, že koupený pozemek tuto výměru určenou v kupní smlouvě nemá a výměra je ve skutečnosti nižší. Může se kupující v tomto případě domáhat po prodávajícím přiměřené slevy z kupní ceny ?

- a) ano, a to na základě ustanovení § 2129 z.č. 89/2012 S.b Občanského zákoníku
- b) ne
- c) jen bylo -li to ujednáno v kupní smlouvě

57. Kupující koupil pozemek o výměře určenou v kupní smlouvě. Pozemek však tuto výměru neměl zapsanou v katastru nemovitostí . Kupující po 14ti dnech po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí zjistil, po přeměření této parcely geodetickým zaměřením, že výměra zakoupeného pozemku je oproti výměře určené v kupní smlouvě ve skutečnosti nižší . Může se kupující v tomto případě domáhat po prodávajícím přiměřené slevy z kupní ceny ?

- a) ano a za všech okolností
- b) ne
- c) ano, ale jen v tom případě, bylo-li to ujednáno v kupní smlouvě

58. Lhůta k oznámení skyté vady stavby spojené se zemí pevným základem ze strany kupujícího prodávajícímu je stanovena z.č. 89/2012 S.

- a) do 2 let od nabytí
- b) 5 let
- c) do 5ti let od nabytí nemovité věci

59. Odlišuje se právní úprava nájmu bytu a domu od obecné úpravy nájmu ?

- a) obecná úprava nájmu se od úpravy nájmu bytu a domu neliší
- b) ano a to podstatným způsobem, např. zakázaná ujednání ve smyslu ustanovení § 2235 ObčZ, § 2230 ObčZ ujednání o nájmu družstevního bytu apod.
- c) ano, nicméně se jedná jen o drobné odchylky bez výrazného dopadu na účastníky nájemní smlouvy

60. V případě nájmu bytu a domu nájemní smlouva

- a) vyžaduje písennou formu podle § 2237 Obč.Z
- b) může být taková smlouva sjednána i ústně
- c) písennou formu vyžaduje jen, pokud to vyžaduje nájemce

61. V případě nájmu bytu či domu tak tzv. zakázaná ujednání

- a) chrání zájmy slabší strany – tedy nájemce.
- b) chrání zájmy silnější strany – tedy pronajímatele
- c) chrání zájmy obou stran, které musí mít v nájemní smlouvě stejné postavení

62. V případě “ zakázaných ujednání” ve smyslu ustanovení § 2239 ObčZ se

- a) nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
- b) přihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
- c) nepřihlíží k ujednání ukládajícímu pronajímateli povinnost zaplatit nájemci smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu pronajímateli povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

63. Pronajímatel pod smluvní pokutou v nájemní smlouvě zakázal nájemci chovat v bytě zvíře, a to i za předpokladu, že takový chov zvířete pronajímateli ani ostatním obyvatelům v domě nepůsobí obtíže nepřiměřené poměrům v domě nebo v bytě. Nájemce s takovým postupem nesouhlasí. Má pronajímatel na tento zákaz chovu a smluvní pokutu právo ?

- a) ano
- b) nikoliv, neboť tímto jednáním pronajímatel zkracuje nájemcova práva a ukládá nájemci nepřiměřenou smluvní pokutu. V takovém případě se podle § 2239 ObčZ jedná o tzv. zakázaná ujednání.
- c) ano, s výjimkou skutečnosti, kdy se jedná o zvíře malého vzrůstu

64. Nájemní smlouva by neměla obsahovat tzv. zakázaná ujednání podle § 2239 Obč.Z, mezi které patří např.

a) povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu a ujednání ukládající nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená

b) zákaz štěkání nájemcova psa po 22,00 hodině

c) zákaz kouření v bytě po 22,00 hodině

65. Nájemní smlouvou se rozumí

a) Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

b) Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat podnájemci věc k dočasnému užívání a podnájemce se zavazuje platit za to pronajímateli podnájemné.

c) Nájemní smlouvou se nájemce zavazuje přenechat podnájemci věc k dočasnému užívání a pronajímatel se zavazuje platit za to podnájemci nájemné.

66. Vlastník pronajímané nemovitosti je v nájemní smlouvě uveden jako

a) pronajímatel

b) podnájemce

c) nájemce

67. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo (podnájem)

a) kdykoliv a bez souhlasu pronajímatele

b) jen v případě, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné podobě

b) Souhlasí-li pronajímatel, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.

68. V případě uzavření nájemní smlouvy na byt či dům pouze v ústní formě, lze takovou smlouvu považovat za platnou ?

- a) ano, pokud se na tom obě strany dohodnou
- b) nikoliv, nájemní smlouva v takovém případě podle § 2237 Obč.Z vyžaduje písemnou formu**
- c) ano , za všech okolností

69. Neujednávají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu

- a) neurčitou**
- b) určitou
- c) na dobu nejméně 1 roku

69. Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal,.....

- a) platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.**
- b) nájemní smlouva skončila datem uvedeným v nájemní smlouvě a nájemce se po skončení doby nájmu zdržuje v bytě v rozporu se zákonem.
- c) nájemní smlouva byla znovu uzavřena na dobu neurčitou

70. Pokud nájemce v bytě sám trvale bydlí

- a) může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, i bez souhlasu pronajímatele.**
- b) nemůže dát třetí osobě bez souhlasu pronajímatele do podnájmu část bytu.
- c) může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, i bez souhlasu pronajímatele jen v případě, že se jedná o osobu v blízkém příbuzenském poměru

71. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí

- a) může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část I bez souhlasu pronajímatele.
- b) může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.**
- c) nesmí byt pronajmout

72.V případě výpovědi nájmu bytu či domu tak výpověď

- a) vyžaduje takovou formu, která je ujednána v nájemní smlouvě
- b) postačí ústní dohoda o skončení nájmu
- c) vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.**

73. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná

- a) do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.**
- b) do pěti měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla
- c) do 1 roku od podpisu nájmení smlouvy

74. V případě, že nájemce bytu (domu) neodevzdá byt (dům) pronajímateli v den skončení nájmu

- a) Má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.**
- b) Má pronajímatel právo na náhradu ve výši 10.000,-Kč
- c) Nemá pronajímatel právo na náhradu

Důležité !!!!

75. Je rozdíl mezi Smlouvou o zprostředkování podle § 2445 z.č. 89/2012Sb. (ObčZ) a Smlouvou o realitním zprostředkování podle § 2 písm.c) z.č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování ?

a) nikoliv, jedná se o stejnou smlouvu, která je však uvedena ve dvou různých zákonech

b) ano, a to zásadní, kdy každá z uvedených smluv má svůj význam. Smlouva o realitním zprostředkování se týká pouze zprostředkování uzavření realitní smlouvy ve smyslu § 2 písm. c) zákona č. 39/2020 Sb.

c) nikoliv, jedná se o stejnou smlouvu, která je však s účinností od 1.1.2020 uvedena jen v zákoně č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování.

76. Zástavní dlužník je

a) vlastník věci, která je dána do zástavy k zajištění dluhu osobního dlužníka, a který musí strpět případný výkon zástavního práva

b) zástavní věřitel

c) zůstavitel

77. Účastníky zástavní smlouvy jsou

a) zástavní věřitel a zástavce (dlužník) popř. zástavní dlužník

a) zástavní věřitel a katastrální úřad

c) zástavní dlužník a katastrální úřad

78. Co se rozumí v případě kupní smlouvy tzv. “rozvazovací podmínka”

a) jedná se o možnost odstoupení od podepsané kupní smlouvy ze strany prodávajícího , pokud kupující nesplnil podmínku v kupní smlouvě ujednanou (např. nezaplacení kupní ceny)

b) jedná se o možnost rozvázání pracovního poměru

a) tuto podmínku v případě kupní smlouvy nelze sjednat , neboť od podepsané kupní smlouvy nelze podle zákona odstoupit.

Důležité !!!

79. Co se rozumí “ právem stavby “ ?

a) je věcné právo (právo k cizí věci) , které umožňuje stavebníkovi umístit na cizí pozemek svoji současnou nebo budoucí stavbu, která se nestává součástí pozemku (tzv. Superficiální zásada)

a) je věcné právo (právo k cizí věci) , které umožňuje stavebníkovi umístit na cizí pozemek svoji stavbu, která se tudíž stává součástí pozemku

c) je právo postavit si nemovitost na svém pozemku

80. Právo stavby je věcí

a) movitou

b) nehmotnou nemovitou a lze ji zřídit max. na 99 roků

c) hmotnou nemovitou a lze ji zřídit na max. 5 roků

81. O právní jednání nejde, jestliže

a) chybí vůle jednající osoby nebo vážná vůle nebyla zjevně projevlena, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit obsah právního jednání (např. jednotlivá ujednání ve smlouvě si vzájemně odporují)

b) jestliže jedna ze stran odstoupí od podepsané smlouvy

c) jestliže u smlouvy nebyly úředně ověřeny podpisy zúčastněných osob

82. Kdy se smlouva (kupní, nájemní apod.) stává platnou ?

a) podpisem smlouvy oběma stranami , to za předpokladu, že právní jednání ujednané v takové smlouvě splňuje všechny zákonné náležitosti

b) když nastanou účinky kupní smlouvy

c) když je smlouva uveřejněna v registru smluv

83. Společenství vlastníků bytových jednotek (tzv. SVJ)

a) není právnickou osobou

b) je právnickou osobou a je zapsána ve veřejném rejstříku (rejstřík společenství vlastníků (bytových) jdnotek

c) je společenstvím právnických osob

c) Otázky pro písemnou část zkoušky Realitní zprostředkovatel orientace v z.č. 256/2013 Sb. KATASTRÁLNÍ ZÁKON

1. Pokud jsou pozemky v určitém katastrálním území vedeny ve dvou číselných řadách,

a) jsou v takovém případě též určeny údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu.

b) jsou v takovém případě též určeny údajem, zda se jedná výlučně o pozemkovou parcelu.

b) jsou v takovém případě též určeny údajem, zda se jedná výlučně stavební parcelu.

2. Co se rozumí nemovitostí resp. nemovitou věcí ?

a) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.

b) Nemovité věci jsou pozemky a budovy se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Podzemní stavby nejsou ze zákona nemovité věci

c) Nemovité věci jsou jen budovy a pozemky na kterých budovy stojí Pozemek je přitom součástí stavby

3. Jaké nemovité věci se evidují v katastru nemovitostí ?

a) katastru se evidují: pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby, jednotky vymezené podle občanského zákoníku, jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, právo stavby, nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

b) katastru se evidují jen pozemky , budovy a byty (jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.),

c) katastru se evidují jen pozemky a byty (jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.), budovy se neevidují, neboť jsou vždy součástí pozemku

4. Nemovitosti se v katastru evidují podle

- a) katastrálních území
- b) obcí
- c) katastrálních operátů

5. Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů

- a) o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.
- b) o nemovitých a movitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.
- b) o movitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

6. Předmět prodeje(koupě)

- a) musí být v rámci kupní smlouvy vždy popsán určitě a srozumitelně tak, aby popis předmětu prodeje (koupě) korespondoval se zákonnými požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, zejména Zákona č. 256/2013Sb. , o katastru nemovitostí
- b) musí být v rámci kupní smlouvy popsán tak, jak navrhne advokát nebo notář
- c) musí být v rámci kupní smlouvy vždy popsán určitě a srozumitelně tak, aby popis předmětu prodeje (koupě) korespondoval se zákonnými požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, zejména Zákona č. 90/2012 Sb. , O obchodních korporacích,

7. Z pohledu zákona pro identifikaci pozemku v kupní smlouvě postačí

- a) parcelní číslo, (v případě pozemku, který je evidován ve dvojí číselní řadě s uvedením, zda se jedná o stavební či pozemkovou parcelu) a přesné označení katastrálního území. U pozemků evidovaných dle dřívější pozemkové evidence je pak nezbytné uvést, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru (PK), přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí s uvedením názvu katastrálního území, případně názvu původního katastrálního území, pokud byl dotčen změnou hranice katastrálního území.
- b) parcelní číslo a označení místně příslušného katastrálního úřadu
- c) postačí jen parcelní číslo pozemku bez ohledu na to, zda se jedná o stavební či pozemkovou parcelu

8. Katastr nemovitostí je definován v zákoně č. 256/2013Sb. Zákon o katastru nemovitostí takto :

a) Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

b) Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je neveřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

b) Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů výhradně jen o movitých věcech (dále jen „movitost“) vymezených tímto zákonem.

9. Co je účelem zákona č. 265/1992Sb. zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

a) účelem tohoto zákona je zápis vlastnického práva, zástavního práva, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupního práva s účinky věcného práva. Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon.

b) účelem tohoto zákona je soupis vlastnických práv, zástavního práva, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupního práva s účinky věcného práva. Do katastru se jiná práva nezapisují.

c) účelem tohoto zákona je provoz veřejného seznamu, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem

V jakém zákoně je definováno, co je katastr nemovitostí a jaký je jeho význam ? (§ 1 odst. 1 KZ)

a) v zákoně č. 256/2013Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

b) v zákoně č. 89/2012Sb. Občanský zákoník

C v zákoně o realitním zprostředkování

10. Katastr je zdroj informací, které slouží kromě jiného k

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické
- b) ke geodetickému zaměřování souřadnic při přeměrování sporných pozemků
- c) jern k ochraně práv majitelů nemovitostí

11. Pro účely z.č. 256/2013Sb (Katastrální zákon) se pod pojmem “pozemek “ rozumí :

- a) část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,

12. Co se rozumí pod pojem územní jednotka ?

- a) Územní jednotka je právní pojem označující celek nějakého území, který má něco společného. Může ale nemusí mít právní subjektivitu (např. stát, okres, kraj, městský obvod, obec, atd.)
- b) Územní jednotka je jen jiný termín pro označení bytové jednotky na území obce
- c) územní jednotka je plošná jednotka , která vyjadřuje plošnou výměrou parcely , což je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku, (např. 1ar, 1ha, 1m2, atd.

13.Pro účely z.č. 256/2013Sb (Katastrální zákon) se pod pojmem “ výměry parcely “ rozumí :

- a) určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
- b) vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,
- c) porovnání zápisu a zákresu téže parcely v katastrálním operátu

14. Pro účely z.č. 256/2013Sb (Katastrální zákon) se pod pojmem “ budova “ rozumí :

a) nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

b) stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní

c) podzemní stavba , která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami

15. Budovou podle katastrálního zákona nejsou např. tyto objekty

a) pražské metro, autobusová zastávka MHD, chladicí věže elektráren

b) panelový dům, rezidenční bytový dům, budova Národní o divadla v Praze

c) výměňková stanice, uzavřený plavecký bazén, 02 hokejová aréna v Praze

16. V katastru nemovitostí se neevidují tyto nemovitosti

a) stavby

b) pozemky

c) podzemní stavby, rozestavěné stavby, drobné stavby, technické stavby, které nejsou budovami

17. Co vyjadřuje zkratka RÚIAN ?.....

a) jedná se o základní registr územních identifikací, adres a nemovitostí, který vznikl na základě zákona č. 111/2009Sb. O základních registrech, obsahuje doplňkové informace k nemovitostem jako např. počet podlaží, užitnou plochu, převažující stavební prvky, technické vybavení apod.

b) jedná se o registr dlužníků

c) jedná se o registru plátců DPH

18. Co vyjadřuje zkratka CRAB ?

- a) jedná se o centrální registr administrativních budov státu (využívá ho zejména Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
- b) jedná se o centrální registr administrátorů v budovách ve vlastnictví státu
- c) jedná se o centrální evidenci osob sloužící pro účely orgánů činných v trestním řízení

19. Co se rozumí pod pojem stavba (dle stavebního zákona).....

- a) stavba je jakýkoliv zastavěný pozemek
- b) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.**
- c) stavba je jakékoliv stavební dílo, které vzniká výhradně stavební činností, budovy stavěné montážní technologií nejsou dle stavebního zákona stavbami

20. Co se rozumí pod pojem dočasná stavba (dle stavebního zákona)

- a) Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.
- b) Dočasná stavba je stavba, u které stavebník předem omezí dobu jejího trvání.
- c) Dočasná stavba je stavba, u které katastrální úřad na návrh stavebníka předem omezí dobu jejího trvání.

21. Pro účely z.č. 256/2013Sb (Katastrální zákon) se pod pojmem “ drobná stavba “ rozumí :

- a) nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- b) stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní**
- c) přízemní stavba , která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami

22. Co je předmětem evidence v katastru nemovitostí ?

- a) je jen evidence pozemků a budov jejichž vlastníci jsou fyzické osoby
- b) jen evidence jednotek vymezených podle občanského zákoníku, jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům
- c) v katastru nemovitostí se evidují jen pozemky v podobě parcel, budovy, bytové jednotky a právo stavby

23. Eviduje katastr nemovitostí i rozestavěné budovy ?

- a) Nikoliv, v katastru nemovitostí se rozestavěné budovy po 1 lednu 1994 neevidují
- b) Ano, v katastru nemovitostí se rozestavěné budovy po 1 lednu 1994 nově evidují
- c) Nikoliv, protože pojem rozestavěná budova neexistuje

24. Jak se člení pozemky dle katastrálního zákona ?

- a) Pozemky se člení podle druhů, a to na : ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.
- b) pole, lesy, rybníky, vodní nádrže, veřejné komunikace a obytné střešní plochy
- c) pozemky, které jsou v intravilánu a extravilánu obcí

25. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou dle katastrálního zákona definovány jako

- a) zemědělské pozemky
- b) zemědělská půda
- c) pozemky pro pěstování zemědělských plodin

26. Nemovitosti se v katastru evidují podle

- a) katastrálních map
- b) katastrálních území
- c) katastrálních úřadů

27. O fyzické osobě se do katastru nemovitostí zapisuje.....

- a) **jméno, popřípadě jména, a příjmení, rodné číslo, a nemá-li je, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.**
- b) jen jméno a příjmení, ostatní informace si katastrální úřad zajistí v rámci centrální evidence obyvatel
- c) stav (svobodný, ženatý, rozvedený)

28. O právnické osobě se do katastru zapisuje

- a) o právnické osobě do katastru nezapisuje
- b) jen obchodní firma, ostatní informace si katastrální úřad zajistí v rámci dotazu u obchodního rejstříku
- c) **název nebo obchodní firma, identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen, sídlo.**

29. Co tvoří katastrální operát ?.....

- a) **Katastrální operát tvoří: soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření, soubor popisných informací, který zahrnuje údaje podle § 4 odst. 1 písm. b) až f), dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví, sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru, úplná znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti, protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení.**
- b) katastrální operát tvoří sbírku kartografických map o určitém katastrálním území
- c) katastrální operát je seznam katastrálních úřadů v České republice

30. Podle katastrálního zákona se stavební parcelou se rozumí

- a) pozemek , který jse nachází v extravilánu obce a do budoucna se na něm plánuje obecní výstavba
- b) pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,**
- c) oplocený pozemek

31. Podle katastrálního zákona se parcelou se rozumí

- a) pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,**
- b) pozemek, který v katastrální mapě označen písmenem “p.”
- c) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,

32. pozemkovou parcelou se rozumí

- a) pozemek, který není stavební parcelou,**
- b) pozemek, který je stavební parcelou,
- c) pozemek, který se nachází v zastavěné ploše a nádvoří

33. Katastrální zákon definuje katastrální území jako :

- a) část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou
- b) katastrální operát
- c) technickou jednotku, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,**

35 Co sev katastru nemovitostí rozumí parcelním číslem ? ...

- a) je identifikační číselné označení (územní prostorový identifikátor) parcely , resp. pozemku.**
- b) plošnou výměru stavební parcely
- c) je identifikační číselnmé označení daného katastrálního území

36. Kde a k čemu se používají parcelní čísla ? ...

- b) v katastru nemovitostí k přibližné identifikaci pozemků
- b) v katastru nemovitostí, katastrální mapě a v dalších případech, kdy je třeba pozemek přesně identifikovat.**
- c) v pozemkové knize k přesnému označení souřadnic

37. Pokud je na LV uvedena u konkrétného pozemku zkratka “ pp “.....

- a) jedná se o zkratku označující pozemkovou parcelu**
- b) jedná se o zkratku označující stavební parcelu
- c) jedná se o zkratku pro označení lesní cesty

38. Pokud je na LV uvedena u konkrétního pozemku zkratka “ st “.....

- a) jedná se o zkratku označující pozemkovou parcelu
- b) jedná se o zkratku označující stavební parcelu**
- c) jedná se o zkratku označující cestu pro cyklisty

39. Co se rozumí pod pojmem “ zápis do katastru nemovitostí “?

- a) Zápisem do katastru nemovitostí se rozumí vklad (§ 2), záznam (§ 7), poznámka (§ 9) nebo výmaz práv.**
- b) Zápisem do katastru nemovitostí se rozumí písemný záznam o každém jednání na katastrálním úřadu
- c) Zápisem se rozumí písemný zápis do pozemkové knihy

40. Kdy nastávají právní účinky zápisu do katastru nemovitostí ?

- a) nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis byl odeslán na příslušný katastrální úřad
- b) nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu**
- c) nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis byl zapsán do katastru nemovitostí

41. Jaké nemovité věci se evidují v katastru nemovitostí ?

- a) pozemky v podobě parcel, některé budovy, jednotky vymezené podle občanského zákoníku nebo podle zákona o vlastnictví bytů, právo stavby a nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis
- b) pozemky v podobě parcel, budovy, jednotky vymezené podle občanského zákoníku nebo podle zákona o vlastnictví bytů, pokud je k nim zřízeno zástavní právo
- c) jen pozemky a stavby

42. Návrh na vklad kupní smlouvy a převodu nemovité věci může na příslušné katastrální pracoviště podat :

- a) pouze prodávající
- b) prodávající i kupující**
- c) pouze kupující

43. Je možné u rozestavěné stavby rodinného domu podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ?.....

- a) rozestavěné stavby se do katastru nemovitostí nezapisují**
- b) v okamžiku, kdy byla stavba zahájena
- c) v okamžiku, kdy je patrna dispozice základů stavby

44. Která z uvedených skutečností představuje druh zápisu do katastru nemovitostí ?

- a) záznam o ceně nabídky a o ceně obvyklé nemovité věci
- b) vklad vlastnického práva na základě kupní smlouvy k nemovitosti**
- c) žádná z výše uvedených skutečností není pravdivá

45. Vklad je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují.....

- a) věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht**
- b) všechna práva související s předmětnou nemovitostí
- c) významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných

46. Co se rozumí záznamem do katastru nemovitostí ?

a) Záznam je zápis do katastru nemovitostí , kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva (např. práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu ,například soudu, ústředního orgánu státní správy, příklepem licitátora ve veřejné dražbě apod.

b) Záznam je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht

c) Záznam je zápis do katastru nemovitostí, který se provádí při podání listiny na podatelnu katastrálního úřadu

47. Princip formální publicity znamená, že katastr nemovitostí je

a) veřejný seznam a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak

b) je neveřejný seznam a nelze do něj nahlížet

c) veřejný seznam , pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin však občan může jen se souhlasem katastrálního úřadu

48. Princip materiální publicity znamená, že

a) není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) v souladu se skutečným stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo (např. vlastnické právo) za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu, přičemž podle § 6 odst. 1 NOZ je každý povinen v právním styku jednat poctivě

b) není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) v souladu se skutečným stavem, tak zapsaný stav svědčí v neprospěch osoby, která nabyla věcné právo (např. vlastnické právo) za úplatu I když toto právo nabylo v dobré víře

c) katastrální úřad musí vést veškeré seznamy nemovitostí veřejně

49. Na listu vlastnictví nemovitostí lze v některých situacích nalézt tzv. "plombu". Co se tímto termínem označuje ?

- a) informace o tom, že práva u předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou
- b) informace o tom, že informace na listu vlastnictví nejsou veřejné (jsou tzv. "zaplombované")
- c) informace o tom, že předmětnou nemovitost nelze zcizit ani zastavit

50. Jakým způsobem se do katastru nemovitostí provádějí zápisy týkající se práv

- a) vkladem, záznamem nebo poznámkou
- b) soupisem práv
- c) pouze vkladem, záznamem nebo poznámkou se prováděly zápisy práv před datem 1.1.1994

51. Co se rozumí dle zákona č. 256/1992Sb . katastrální zákon pod pojmem vklad ?

- a) Vklad je záznam do katastrálního operátu, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.
- b) Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.
- c) vklad je vložení věci movité do katastru nemovitostí

52. Co se rozumí dle zákona č. 256/1992Sb . katastrální zákon pod pojmem záznam ?

- a) záznam je poznámka do katastrálního operátu, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.
- b) záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.
- c) Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.

53. Co se rozumí dle zákona č. 256/1992Sb . katastrální zákon pod pojmem poznámka ?

a) Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

b) poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.

c) poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.

54. Na jakém základě se do katastru nemovitostí provádějí zápisy práv ?

a) Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě

b) Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo ústního podání na katastrálním úřadu

c) Zápisy práv do katastru se již od 1.1.1994 provádějí jen v elektronické podobě

55. V případě návrhu na zápis práva do katastru nemovitostí nejsou-li podpisy na soukromé listině úředně ověřeny , tak

a) musí ten, kdo zápis navrhuje, prokázat jejich pravost a to ve lhůtě do 30 dnů od podání návrhu na zápis práva

b) musí ten, kdo zápis navrhuje, prokázat jejich pravost a to ve lhůtě do 60 dnů od podání návrhu na zápis práva

c) nemusí ten, kdo zápis navrhuje již prokazovat jejich pravost , katastrální úřad si pravost podpisů na soukromé listině ověří sám dotazem do centrální evidence obyvatel.

56. V případě návrhu na zápis práva do katastru nemovitostí nebude-li pravost podpisů na soukromé listině prokázána ve lhůtě 30 dnů od podání návrhu na zápis, tak katastrální úřad

a) řízení o povolení vkladu provede i bez úředního ověření podpisů na soukromé listině

b) katastrální úřad řízení o povolení vkladu přeruší na dobu nezbytně nutnou

c) katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví nebo vrátí listinu předloženou k zápisu záznamem či poznámkou tomu, kdo listinu předložil.

57. Právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin na katastrální úřad má

a) každý

b) jen osoby zúčastněné na návrhu na zápis práva do katastru nemovitostí

c) jen pracovník katastrálního úřadu

58. Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí, že práva jsou dotčena změnou

a) nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou

b) nejpozději následující kalendářní den, že práva jsou dotčena změnou

c) nejdříve následující den po dnu podání návrhu nebo jiné listiny na podatelnu katastrálního úřadu

59. Právní účinky zápisu do katastru nemovitostí nastávají

a) nejdříve k datu pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva

b) k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu

c) právní účinky zápisu nastanou následující pracovní den po dni, kdy byl návrh na zápis podán na podatelnu katastrálního úřadu

60. Zápisem do katastru nemovitostí vkladem ,se do katastru zapisuje (kromě jiných věcných práv) vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence

a) vlastnického práva

b) právo hospodařit s majetkem státu,

c) podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva,

61. Záznamem se do katastru zapisuje kromě jiného

a) vlastnického práva

b) právo hospodařit s majetkem státu,

c) podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva,

61. Poznámkou se do katastru kromě jiného zapisuje.....

a) vlastnického práva

b) právo hospodařit s majetkem státu,

c) podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva,

62. Poznámka spornosti zápisu do katastru nemovitostí se zapisuje tehdy,

a) není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu.

b) Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu a to i v případě, aniž by osoba musela prokázat, že své právo uplatnila u soudu

c) Je-li stav zapsaný v katastru sice v souladu se skutečným právním stavem (nesporně), ale přesto osoba, jejíž věcné právo je údajně dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu.

63. Katastrální úřad provede vklad práva na základě

a) pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu,

b) nejpozději do 30ti kalendářních dnů od pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu

c) nejpozději do 30ti pracovních dnů od pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu

65. Přílohou návrhu na vklad je

a) Listina (1x), na základě které má být zapsáno právo do katastru

b) listina, a to v takovém počtu paré (kopií) , kolik je účastníků řízení

c) listina nemusí být přílohou návrhu na vklad, katastrální úřad si příslušnou listinu vyhledá ve sbírce listin

66. Jaké jsou způsoby podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí ?

a) elektronicky , poštou, osobním podáním na katastrálním úřadě a také elektronickým formulářem na portálu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (www.cuzk.cz)

b) jen osobním podáním na podatelně katastrálního úřadu

c) návrh může být podán i ústně ale jen na přepážce katastrálního úřadu

67. Katastrální úřad v případě návrhu na vklad rozhodne, že se vklad povoluje , jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny

a) po uplynutí lhůty 20 dnů po odeslání informace osobám, jejichž práva zapsaná v katastru se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout

b) po uplynutí lhůty 30 dnů po odeslání informace osobám, jejichž práva zapsaná v katastru se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout

c) katastrální úřad rozhodne, že vklad povoluje bez zbytečného odkladu poté, co mu návrh na vklad došel

68. Za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se vybírá správní poplatek

b) ve výši 200,- Kč

b) ve výši 2000,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

c) ve výši 1500,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

69.Co patří mezi náležitosti návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí ?

a) Označení katastrálního úřadu ,označení účastníků řízení , Označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo z něj vymazána a podpis navrhovatele.

b) Označení katastrálního úřadu ,označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo z něj vymazána a podpis zmocněnce nebo advokáta navrhovatelů.

c) potvrzení FÚ o bezdlužnosti navrhovatelů

70. Co se rozumí pod pojmem “ vkladové řízení “ ?

a) řízení o povolení vkladu

b) ukládání kupní smlouvy do sbírky listin katastrálního úřadu

c) řízení o odmítnutí povolení vkladu

71. Každá kupní smlouva , která došla na katastrální úřad s návrhem na vklad (k zavkladování) musí být.....

a) platná

b) platná a účinná

c) platnost a účinnost se u návrhu na vklad do katastru nemovitostí nevyžaduje (§ 2129 Obč.Z

72.Kdo je účastníkem řízení o povolení vkladu ?

a) pracovník katastrálního úřadu, který řízení o povolení vkladu vyřizuje

b) Účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.

c) realitní zprostředkovatel, který má plnou moc od účastníků řízení o povolení vkladu

73. Co katastrální úřad, kromě jiného, zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou při řízení o povolení vkladu práva ?

- a) zda listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, zda právní jednání je učiněno v předepsané formě, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, zda k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu.
- b) zda listina splňuje náležitosti dané spisovým řádem katastrálního úřadu
- c) katastrální úřad nemá vůbec oprávnění zkoumat soukromou listinu

74. Jak a v jakém předpisu je definováno, co je parcelní číslo ?

- a) Parcelní číslo je definováno v katastrální vyhlášce (§ 10 odst. 3 Vyhlášky č. 357/2013Sb, vyhláška o katastru nemovitostí) přičemž toto číslo má podobu samostatného kmenového čísla nebo zlomku. Parcelní číslo v podobě zlomku se skládá z kmenového čísla v čitateli a z čísla poddělení ve jmenovateli. Kmenové číslo může být nejvýše pětimístné, číslo poddělení nejvýše trojmístné.
- b) Parcelní číslo je definováno v Katastrálním zákonu č. 256/2012Sb. Má výlučně podobu samostatného kmenového čísla které může být nejvýše pětimístné,
- c) Parcelní číslo je definováno v Katastrálním zákonu č. 256/2012Sb. má výlučně podobu zlomku. Parcelní číslo v podobě zlomku se skládá z kmenového čísla v čitateli a z čísla poddělení ve jmenovateli. Kmenové číslo může být nejvýše pětimístné, číslo poddělení nejvýše trojmístné.

75. Katastrální úřad provede záznam do

- a) do 30ti dnů od pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu
- b) do 6ti týdnů od pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu
- c) 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva,

76. Katastrální úřad provede poznámku do

- a) do 30ti dnů od pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí
- b) nejpozději do 1 měsíce od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; poznámku katastrální úřad vymaže do 30 dnů od doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly,
- c) **30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; poznámku katastrální úřad vymaže do 30 dnů od doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly,**

77. Vlastníci jsou kromě jiného povinni

- a) **ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru vyplývajících z listin, které jsou příslušné orgány veřejné moci povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru,**
- b) předložit katastrálnímu úřadu pojištění z odpovědnosti v běžném občanském životě
- c) ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se nemovitostí všech sousedů, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku

78. Co vyjadřuje tzv. Identifikátor na listu vlastnictví ?

- a) **rodné číslo vlastníka popř. jiného oprávněného**
- b) č. BPEJ (bonitované půdně ekologické podmínky)
- c) identifikace pozemků (parcel) v příslušném katastrálním území

79. Co se rozumí tzv. "nabývacím titulem uvedeným v části E listu vlastnictví ?

- a) **listina (nabývací dokument k nemovitosti) podle které byl proveden zápis do katastru nemovitostí a která je uložena ve sbírce listin**
- b) jedná se o akademický titul nabyvatele (vlastníka) nemovitosti
- c) jedná se o rodné číslo vlastníka

80. Co znamená zkratka “st” . uvedená před č. pozemku (parcely) na LV?

a) jedná se o zkratku označující stavební parcelu. Takového označení používá ale jen v katastrálních územích, kde existují dvě číselné řady parcel (stavebních a pozemkových), jedna pro takzvané pozemkové parcely a jedna pro stavební parcely. V ostatních katastrálních územích existuje společná (jednotná) číselná řada pro oba druhy parcel.

b) pozemek je určen k budoucí zástavbě

c) jedná se o zkratku pro pozemkovou parcelu

81.co znamená zkratka “pp.” 32 . uvedená před č. p ozemku (parcely) na LV?

a) jedná se o zkratku označující pozemkovou parcelu. Takového označení se ale používá jen v katastrálních územích, kde existují dvě číselné řady parcel, jedna pro takzvané pozemkové parcely a jedna pro stavební parcely . V ostatních katastrálních územích existuje společná (jednotná) číselná řada pro oba druhy parcel.

b) takový pozemek je stavební parcelou

c) jedná se o zkratku pro tzv. prodejní parcelu

82. V jaké části LV naleznete informaci o tom, zda je vlastnické právo omezeno (např. zástavním právem smluvním, zástavním právem zákonným apod. ?

a) v části C listu vlastnictví

b) v části B listu vlastnictví

c) v části E listu vlastnictví

83.Jaké jsou v realitní praxi nejtypičtější druhy omezení vlastnického práva

a) zákaz zcizení nebo zatížení, zástavní právo smluvní (v případě hypotečního úvěru) , zástavní právo zákonné (např. Česká konsolidační agentura)

b) zákaz pronájmu a pachtu

c) zákaz podnájmu

84. V části výpisu z katastru nemovitost ozn. jako B1 se zapisují

a) jiná věcná práva, která mají subjekty uvedené v části A k cizím nemovitostem

b) údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech.

c) omezení vlastnických práv (břemena, zástavy apod.) k nemovitostem zapsaným v části B.

85.V části výpisu z katastru nemovitost ozn. jako D se zapisují

- a) zápisy technické povahy (např. číslo řízení, na jehož základě byla vyznačena plomba)
- b) údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech.
- c) omezení vlastnických práv (břemena, zástavy apod.) k nemovitostem zapsaným v části B.

86.V části výpisu z katastru nemovitost ozn. jako C se zapisují

- a) zápisy technické povahy.
- b) údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech.
- c) omezení vlastnických práv (břemena, zástavy apod.) k nemovitostem zapsaným v části B.

87.V části výpisu z katastru nemovitost ozn. jako B se zapisují

- a) zápisy technické povahy.
- b) údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech.
- c) omezení vlastnických práv (břemena, zástavy apod.) k nemovitostem zapsaným v části B.

88. V části výpisu z katastru nemovitost ozn. jako A se zapisují

- a) označení právního vztahu a údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících a jejich podílech nebo jiných oprávněných subjektech s uvedeným právním vztahem k nemovitostem uvedených v části B.
- b) údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech.
- c) omezení vlastnických práv (břemena, zástavy apod.) k nemovitostem zapsaným v části B.

89. V případě, že některá z nemovitostí zapsaných v části B LV je dotčena aktuální změnou právních vztahů.....

a) je označena písmenem B

b) je zde označena písmenem P („plomba“) a v části D je poznámka s číslem řízení, na jehož základě byla plomba vyznačena.

a) je označena písmenem C a v části A je poznámka s číslem řízení, na jehož základě byla vyznačena plomba.

90. Výpis z katastru nemovitostí

a) je ve smyslu zákona veřejnou listinou.

b) není veřejnou listinou.

c) je ve smyslu zákona veřejnou listinou jen tehdy, pokud byl pořízen tzv. dálkovým přístupem

91. Co znamená, když je parcela evidována v katastru nemovitostí tzv. zjednodušeným způsobem ?.....

a) znamená to, že tato parcela je převzatá z předchozích evidencí (evidence nemovitostí, pozemkový katastr-PK, přidělové plány aj.), v takovém případě pak poskytnutá informace obsahuje pouze údaj o původu parcely, výměře, číslu LV, na němž je zapsána a údaje o vlastníku (nebo spoluvlastnících a jejich podílech).

b) znamená to, že informace o této parcele byla zjištěna jen z částečného výpisu z katastru nemovitostí

c) znamená to, že informace o této parcele byla zjištěna z úplného výpisu z katastru nemovitostí

92. Správní poplatek pro výpis z katastru nemovitostí činí dle aktuálního sazebníku

a) 100,-Kč

b) 500,-Kč

c) 1000,-Kč

93.V části výpisu z katastru nemovitost ozn. jako E se zapisují

- a) označení právního vztahu a údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících a jejich podílech nebo jiných oprávněných subjektech s uvedeným právním vztahem k nemovitostem uvedených v části B.
- b) údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech.
- c) **výčet nabývacích titulů, tj. listin vztahujících se k vlastnictví nemovitostí v části B.**

94.V části výpisu z katastru nemovitost ozn. jako F se týká

- a) **pouze zemědělských pozemků a obsahuje jejich zařazení do bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ).**
- b) údajů o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech.
- c) výčtu nabývacích titulů, tj. listin vztahujících se k vlastnictví nemovitostí v části B.

94. Podle § 57 odst. 2 písm. a) z.č. 256/1992Sb, katastrální zákon se fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba jako vlastník nebo jiný oprávněný dopustí přestupku tím, že

- a) **v rozporu s § 37 odst. 1 písm. a) z.č. 256/1992Sb. se na výzvu katastrálního úřadu nezúčastní jednání nebo na toto jednání nevyšle svého zástupce,**
- b) nepodá včas daňové přiznání k dani z nabytí věcí nemovitých
- c) nezaplatí včas daň z nemovitosti

95. Za přestupek podle odstavců § 57 odst. 1 a 2 katastrálního zákona lze uložit pokutu

- a) **do 50 000 Kč. Je-li přestupek podle odstavců 1 a 2 spáchán právnickou nebo podnikající fyzickou osobou, lze uložit pokutu do 100000 Kč**
- b) do 500 Kč. Je-li přestupek podle odstavců 1 a 2 spáchán právnickou nebo podnikající fyzickou osobou, lze uložit pokutu do 10 000 Kč.
- c) do 5000 Kč. Je-li přestupek podle odstavců 1 a 2 spáchán právnickou nebo podnikající fyzickou osobou, lze uložit pokutu do 50 000 Kč

96. Jak postupovat, když katastrální úřad odmítne návrh na vklad v případě, že v kupní smlouvě nebyl předmět prodeje popsán určitě a srozumitelně ?

a) návrh na vklad vzít zpět a následně podat nový návrh na vklad, popř. Iniciovat soudní přezkum rozhodnutí katastrálního úřadu

b) podat žalobu na toho, kdo takový návrh sepsal

c) katastrální důvod nemá ze zákona možnost návrh na vklad odmítnout

d) Prokázat znalost nezbytných náležitostí základní smluvní a procesní dokumentace používané v praxi realitního zprostředkovatele

1. Mezi tzv. přípravné smlouvy v realitní praxi patří

a) smlouva o realitním zprostředkování, rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí

b) kupní smlouva, smlouva nájemní, smlouva směnná

c) zástavní smlouva, smlouva o věcném břemenu, právo stavby

2. Mezi tzv. typické smlouvy v realitní praxi patří

a) smlouva o realitním zprostředkování, Rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí

b) kupní smlouva, smlouva nájemní, smlouva o převodu družstevního podílu v případě prodeje družstevního bytu, smlouva směnná, smlouva darovací

c) zástavní smlouva, smlouva o věcném břemenu, smlouva zřizující právo stavby

3..Mezi další smlouvy v realitní praxi patří

a) smlouva o realitním zprostředkování, Rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí

b) kupní smlouva, smlouva nájemní, smlouva směnná, smlouva darovací

c) zástavní smlouva, smlouva o věcném břemenu, právo stavby

4. Co , kromě jiného patří do základní procesní dokumentace realitního zprostředkovatele

- a) smlouva o realitním zprostředkování mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem
- b) kupní smlouva mezi prodávajícím a kupujícím
- c) smlouva o pojištění realitního makléře pro případ škody v běžném občanském životě mezi realitním makléřem a pojišťovnou

5. Mezi základní procesní dokumentaci používané v praxi realitního zprostředkovatele kromě jiného patří :

- a) protokol o prohlídce nemovitosti (tzv. náběrový list) v případě prodeje nebo nájmu nemovité věci
- b) smlouva o pojištění
- c) komisionářská smlouva

6. Mezi základní procesní dokumentaci používané v praxi realitního zprostředkovatele kromě jiného patří :

- a) protokol o předání nemovitosti s uvedením informací o stavu energií v nemovité věci v případě prodeje či pronájmu nemovité věci
- b) smlouva o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu
- c) komisionářská smlouva

7. Zákon o realitním zprostředkování

- a) dosud nenabyl účinnosti
- b) upravuje některé podmínky pro poskytování zprostředkovatelské činnosti ve smyslu ustanovení § 2445 z.č. 89/2012Sb Obč. Zákoníku a některá práva a povinnosti s tím související
- c) upravuje některé podmínky poskytování realitního zprostředkování ve smyslu zákona č. 39/2020Sb. a některá práva a povinnosti s tím související.

8. Zákon o realitním zprostředkování je ve Sbírce zákonů ČR označen jako

a) zákon č. 39/2020 Sb.

b) zákon č. 39/2019 Sb.

c) zákonné opatření č. 39/2020 Sb.

9. Realitním zprostředkováním se podle z.č. 39/2020 Sb. rozumí

a) činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy,

b) činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní zprostředkovatelské smlouvy,

c) činnost, jejímž účelem je uzavřít smlouvu o zprostředkování mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem

10. smlouvou o realitním zprostředkování se podle z.č. 39/2020 Sb. rozumí

a) smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy,

b) smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření rezervační smlouvy

c) smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci vyhotoví kupní smlouvu

11. Smlouva o realitním zprostředkování podle zákona č. 39/2020 Sb se uzavírá mezi

a) mezi kupujícím a prodávajícím

b) mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem

c) mezi realitním zprostředkovatelem a asociací realitních kanceláří ČR

12. Může být smlouva o realitním zprostředkování uzavřena i ústně ?

- a) ano, zákon o realitním zprostředkování nestanovuje pro tuto smlouvu obligatorně písemnou formu
- b) nikoliv, takovou smlouvu lze uzavřít podle zákona č. 39/2020 jen písemně**
- c) ano, vždy a za všech okolností jen ústně

13. Obsahová činnost realitního zprostředkování spočívá dle § 3 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. Kromě jiného

- a) ve vyhledávání nemovitých věcí vhodných k prodeji/koupi či pronájmu
- b) v navrhnutí termínu podpisu kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím
- c) v poskytnutí inzertní služby**

14. Obsahová činnost realitního zprostředkování spočívá dle § 3 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. kromě jiného

- a) ve vyhledávání nemovitých věcí vhodných k prodeji/koupi či pronájmu
- b) v navrhnutí termínu podpisu kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím
- c) v posouzení stavu nemovité věci a stanovení nabídkové ceny**

15. Obsahová činnost realitního zprostředkování spočívá dle § 3 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. kromě jiného

- a) ve vyhledávání nemovitých věcí vhodných k prodeji/koupi či pronájmu
- b) v navrhnutí termínu podpisu kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím
- c) ve zpracování marketingu nemovité věci**

16. Obsahová činnost realitního zprostředkování spočívá dle § 3 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. kromě jiného

- a) ve vyhledávání nemovitých věcí vhodných k prodejiúkoupi či pronájmu
- b) v navrhnutí termínu podpisu kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím
- c) v zajištění prohlídky nemovité věci**

17. Obsahová činnost realitního zprostředkování spočívá dle § 3 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. kromě jiného

- a) ve vyhledávání nemovitých věcí vhodných k prodejiúkoupi či pronájmu
- b) v navrhnutí termínu podpisu kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím
- c) v obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí**

18. Obsahová činnost realitního zprostředkování spočívá dle § 3 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. kromě jiného

- a) ve vyhledávání nemovitých věcí vhodných k prodejiúkoupi či pronájmu
- b) v navrhnutí termínu podpisu kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím
- c) ve zprostředkování poskytnutí realitních služeb**

19. Obsahová činnost realitního zprostředkování spočívá dle § 3 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. kromě jiného

- a) ve vyhledávání nemovitých věcí vhodných k prodejiúkoupi či pronájmu
- b) v navrhnutí termínu podpisu kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím
- c) ve zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy**

Cílem rezervační (blokační) smlouvy je

- a) závazek zájemce zaplatit peněžní částku (tzv. rezervační poplatek) jako utvrzení jeho zájmu o nabytí nemovité věci a závazek strany prodávající po sjednanou dobu nemovitou věc rezervovat ve prospěch zájemce**
- b) závazek realitního zprostředkovatele zablokovat prodej nemovité věci
- c) závazek prodávajícího blokovat prodej své nemovitosti , dokud zájemce a realitní zprostředkovatel neuzavřou realitní zprostředkovatelskou smlouvu

20. Co je předmětem zprostředkování dle z.č. 39/2020 Sb. ?

- a) **Předmětem realitního zprostředkování je vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.**
- b) Předmětem realitního zprostředkování je vyhledání nemovité věci určené k prodeji/koupi či nájmu
- c) Předmětem realitního zprostředkování je vyhledání majitele nemovité věci určené k prodeji či nájmu

21. Realitní smlouvou se podle z.č. 39/2020 Sb kromě jiného rozumí

- a) **smlouva kupní**
- b) smlouva o realitním zprostředkování
- c) smlouva o pojištění realitního zprostředkovatele

22. Realitní smlouvou se podle z.č. 39/2020 Sb kromě jiného rozumí

- a) **nájemní smlouva**
- b) smlouva o realitním zprostředkování
- c) smlouva o pojištění realitního zprostředkovatele

23. Realitním zprostředkováním se rozumí

- a) **činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy**
- b) činnost , jejímž účelem je zprostředkovat uzavření smlouvy o realitním zprostředkování
- c) činnost, jejímž účelem není uzavření realitní smlouvy

24. Smlouvou o realitním zprostředkování

- a) **se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy**
- b) se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření smlouvy o realitním zprostředkování
- c) realitní zprostředkovatel slibuje zájemci uzavření realitní smlouvy

25. Jakým způsobem může realitní zprostředkovatel také doložit zájemci, že splnil podmínku danou ve smlouvě o realitním zprostředkování tedy, že zájemci již “ obstaral příležitost k uzavření zprostředkovávané smlouvy” s třetí osobou ?

a) postačí již ústní prohlášení před klientem

b) např. smlouvou o rezervaci na předmět prodeje , písemným potvrzením vážného zájmu konkrétně označené osoby s odkazem na již realizovanou prohlídku předmětu koupě, osobní schůzkou mezi prodávajícím a zájemcem, kde zájemce vážný zájem o koupi projeví, kde zprostředkovatel vyhotoví zápis o takové schůzce s podpisy všech účastníků

c) postačí e-mailové vyrozumění klienta o tom, že již “ obstaral příležitost k uzavření zprostředkovávané smlouvy” s třetí osobou ?

26. Co patří do základní procesní dokumentace realitního zprostředkovatele ?

a) souhlas zájemce s poskytnutí jeho osobního údajů v rámci GDPR

b) předložení občanského průkazu zájemci

c) předložení čistého rejstříku trestů zájemci

27. Jaké jsou , kromě jiného, hlavní povinnosti zprostředkovatele při jeho realitní činnosti ?

a) jednat s odpovídající znalostí a pečlivostí

b) znát podmínky kupní smlouvy

c) uzavřít smlouvu o právním zastoupení s notářem

28. Jaké jsou , kromě jiného, hlavní povinnosti zprostředkovatele při jeho realitní činnosti ?

a) jednat poctivě

b) znát nacionálie zájemce

c) uzavřít smlouvu o právním zastoupení s advokátní kanceláří

29. Může realitní zprostředkovatel sepsat smluvní dokumentaci (např. kupní smlouvu) na požádání klientů i sám ?

a) ano, ale nikoliv opakovaně a za úplatu, jinak by byl v rozporu s novelou zákona o advokacii č. 258/2017 Sb. s účinností od 1.9.2017

b) v žádném případě, vyhotovení takových listin přísluší výhradně advokátům a notářům

c) ano, vždy, když se na tom se zájemcem dohodne

30. Pokud realitní zprostředkovatel opakovaně a za úplatu vyhotovuje (sepisuje) na požádání klientů listiny, např. kupní či zástavní smlouvy , či je zastupuje před soudem, koná tak

a) v rozporu se zákonem o advokacii č. 258/2017Sb. a dopouští se tak přestupku, za který může být sankcionován (novela nabyla účinnosti dnem 1.9.2017)

b) v souladu se zákonem č. 89/2012Sb, občanský zákoník

c) v rozporu se zákonem o realitním zprostředkování

31. Může realitní zprostředkovatel provádět realitní činnost i bez smlouvy o realitním zprostředkování ?

a) ano, avšak jen do té doby , dokud nevyhledal konkrétního zájemce , který s ním chce uzavřít smlouvu o realitním zprostředkování, týkající se koupi, prodeje či pronájmu nemovité věci

b) nikoliv, realitní zprostředkovatel musí mít od začátku své realitní činnosti vždy uzavřenu smlouvu o realitním zprostředkování se zájemcem

c) ano, a to bez ohledu, zda má či nemá vhodného zájemce pro uzavření smlouvy o realitním zprostředkování

a) výhradní zprostředkovatelská smlouva a nevýhradní zprostředkovatelská smlouva

b) zprostředkovávaná smlouva kupní

c) zprostředkovávaná smlouva o převodu členského podílu v bytovém družstvu

33. K čemu, kromě jiného, také slouží pro účely realitního zprostředkovatele protokol (zápis) o prohlídce nemovitosti ?

- a) slouží také jako jeden z důkazů osvědčujících vznik nároku na zprostředkovatelskou provizi
- b) slouží k tomu, aby byl majitelem zkontrolován stav nemovitosti
- c) takový protokol má jen malý význam pro realitního zprostředkovatele a je vlastně zbytečný

34. Na jakou dobu se uzavírá smlouva o realitním zprostředkování ?

- a) na dobu určitou, nejdéle na dobu 6ti měsíců v případě výhradní zprostředkovatelské smlouvy a nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou nejvýše 1 měsíc
- b) výlučně jen na dobu určitou
- c) výlučně jen na dobu neurčitou s dodatkem, na jak dlouho se smlouva uzavírá

35. Kdy dojde k ukončení zprostředkovatelské smlouvy na dobu určitou ?

- a) marným uplynutím sjednané doby (není-li zprostředkovávaná smlouva uzavřena ve ujednané době)
- b) uplynutím výpovědní lhůty
- c) dohodou obou stran, že smlouva končí v den posledního dne jejího trvání

36. Co se rozumí tím, když smlouva o zprostředkování obsahuje tzv. prolongační doložku ?

- a) jedná se o automatické prodloužení trvání takové smlouvy na dobu sjednanou v prolongační doložce
- b) jedná se o doložku, která zamezuje, že zprostředkovatel bude jednat i s protistranou
- c) prolongační doložka je u těchto smluv zákonem zakázána

38. Jaké jsou zákonné důvody pro odstoupení od smlouvy ?

a) Poruší-li jedna ze stran tuto smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala,

Strana může od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplývá, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu

b) od uzavřené smlouvy nelze ze zákona odstoupit

c) Jen soud stanoví kdo porušil tuto smlouvu podstatným způsobem, poté může druhá strana od smlouvy odstoupit.

39. Co se rozumí v případě realizace prodeje nemovitých věcí " smlouvou o rezervaci ?

a) je smlouva o smlouvě budoucí

b) Rezervační smlouva se uzavírá při procesu převodu nemovitosti mezi kupujícím a prodávajícím, typicky při prodeji prostřednictvím realitní kanceláře. Rezervační smlouva zajišťuje rezervaci předmětné nemovitosti kupujícím, rezervační smlouva zpravidla předchází kupní smlouvě nebo smlouvě o smlouvě budoucí

c) jedná se o smlouvu o realitním zprostředkování

40. Co je obsahem rezervační smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím ?

a) rezervační smlouva definuje dobu, během které může prodávající nabízet předmětnou nemovitost jinému zájemci.

b) rezervační smlouva ukládá prodávajícímu, kdy má předat kupujícímu nemovitost

c) rezervační smlouva definuje dobu, během které nemůže prodávající nabízet předmětnou nemovitost jinému zájemci.

42. Komu případně rezervační poplatek v případě, že kupující v rozporu s rezervační smlouvou neuzavře s prodávajícím kupní smlouvu , za předpokladu, že se jedná o smlouvu dvoustrannou (zájemce-proávající) ?

a) tento poplatek případně prodávajícímu, který uplatní vůči zájemci o koupi smluvní pokutu ve výši sjednaného rezervačního poplatku

a) tento poplatek případně zprostředkovateli, který uplatní vůči zájemci o koupi smluvní pokutu ve výši sjednaného rezervačního poplatku

a) tento poplatek případně prodávajícímu, který uplatní vůči zájemci o koupi smluvní pokutu ve výši sjednaného rezervačního poplatku

43. Komu případně rezervační poplatek v případě, že prodávající v rozporu s rezervační smlouvou neuzavře se zájemcem zprostředkovanou smlouvu , za předpokladu, že se jedná o smlouvu dvoustrannou (prodávající-zájemce) ?

a) tento poplatek případně zájemci, neboť v takovém případě je prodávající povinen vrátit zájemci rezervační(blokační) poplatek a dále je povinen uhradit zájemci vzhledem k porušení smlouvy i případně sjednanou smluvní.

a) tento poplatek případně zprostředkovateli, který uplatní vůči prodávajícímu smluvní pokutu ve výši sjednaného rezervačního poplatku

a) tento poplatek případně prodávajícímu, který uplatní vůči zájemci o koupi smluvní pokutu ve výši sjednaného rezervačního poplatku

44. Jaké lze použít typy zprostředkovatelské smlouvy v oblasti realitního zprostředkování ?

a) výhradně jen typ , spočívající ve smlouvě mezi zájemcem a prodávajícím

b) typ smlouvy dvoustranné (zájemce - prodávající) nebo (zájemce – zprostředkovatel) a také typ smlouvy trojstranné (zájemce - prodávající - zprostředkovatel)

c) výhradně jen typ , spočívající ve smlouvě mezi zprostředkovatelem a prodávajícím

Typické smlouvy v realitní praxi :

47. Kupní smlouva je v ObčZ zařazena mezi tzv. relativní majetková práva, na koho taková smlouva působí ?

a) na všechny

b) jen na strany smlouvy

c) jen na advokáty a notáře

48. Co se rozumí kupní smlouvou

a) Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

b) Kupní smlouvou se kupující zavazuje, že prodávajícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a prodávající se zavazuje, že věc předá a zaplatí kupujícímu sjednanou prodejní cenu

a) Kupní smlouvou se obchodník s realitami zavazuje, že kupujícím a prodávajícímu zprostředkuje za úplatu koupi předmětu prodeje

49. Kupní smlouva na nemovité věci musí mít ve smyslu ustanovení § 560 ObčZ formu

a) postačí forma ústní jako v případě smlouvy o zprostředkování

b) písemnou

c) ústní nebo písemnou

50. Jaké jsou obsahové náležitosti kupní smlouvy ?

a) vymezení smluvních stran a jejich povinností, vymezení předmětu prodeje (koupě) , vymezení (určení) kupní ceny, projev vůle prodávající strany převést úplatně své vlastnické právo k předmětu prodeje, určení okamžiku převzetí nemovité věci stranou kupující

b) k platnosti kupní smlouvy postačí notářský zápis, který učiní prodávající u notáře

c) obsahové náležitosti kupní smlouvy nejsou zákonem vymezeny, vzhledem k smluvní volnosti mezi stranami

51. Předmět koupě musí být v rámci kupní smlouvy popsán

a) určitě a srozumitelně

b) zákon nestanoví, jak má být předmět koupě popsán

c) účelně

52. Kupní smlouva je smlouva

- a) úplatná
- b) neúplatná
- c) darovací

53. V případě, že v kupní smlouvě v části předmět prodeje není u pozemku (parcely) uvedena výměra, je tato kupní smlouva i v takovém případě platná ?

- a) ano, z žádného právního předpisu totiž nevyplývá, že při identifikaci pozemku musí být uvedena výměra
- b) nikoliv, v takovém případě je kupní smlouva absolutně neplatná
- c) kupní smlouva je relativně neplatná a to pouze v části předmětu prodeje

54. Jaké minimální informace o pozemku (parcele) musí kupní smlouva obsahovat ?

- a) postačí uvedení parcelního čísla (u pozemků které jsou evidovány ve dvojí číselné řadě musí být uvedeno, zda se jedná o stavební či pozemkovou parcelu) ,u pozemků evidovaných dle dřívější pozemkové evidence je nezbytné uvést, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru (PK), a přesné označení katastrálního území.
- b) musí být uvedeno parcelní číslo , číslo katastrální mapy a číslo pozemkového katastru
- c) postačí , když bude uvedeno jen číslo katastrálního území , ostatní informace si katastrální úřad ověří sám

55. V případě prodeje budovy, která „není“ součástí pozemku musí být v kupní smlouvě u budovy uvedeno

- a) číslo katastrální mapy, na které budova a pozemek pod ní identifikován
- b) číslo kolaudačního rozhodnutí
- c) č.p. (číslo popisné) nebo č.e.(číslo evidenční), pokud nemá budova přiděleno ani jedno z nich je nutné uvést, že se jedná o budovu bez č.p. nebo č.e.

56. Musí být v kupní smlouvě uvedeno č.p. nebo č.e. budovy v případě prodeje budovy, která „je“ součástí pozemku ?

a) ano

b) nikoliv, postačí číslo kolaudačního rozhodnutí budovy

c) nikoliv, č.p. (číslo popisné) nebo č.e.(číslo evidenční), být uvedeno nemusí, neboť budova (stavba) je součástí pozemku.

57. Co se rozumí tzv. „ intabulačním principem ?

a) jedná se o nezbytný zápis do veřejného seznamu (např. kupní smlouvy do katastru nemovitostí), proto, aby mohlo vůbec dojít k nabytí vlastnictví

b) jedná se o změnu nastavení pozice tabulátorů v PC, kdy tabulátory pak umisťují text do určité vodorovné polohy v rámečku

c) jedná se o úřední ověření podpisů účastníků smlouvy s nutným uvedením přesného data jejich podpisů

58. Co se rozumí tzv. „ intabulací ?

a) jedná se o právní způsob nabytí vlastnického práva vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí

b) jedná se o změnu nastavení pozice tabulátorů v PC

c) jedná se o úřední ověření podpisů účastníků kupní smlouvy

59. Nabytí vlastnického práva k nemovité věci je v českém právu upraveno

a) jednostupňově, a to předložením kupní smlouvy (titulu) na katastrální úřad

b) dvoustupňově , předložením platné a účinné kupní smlouvy (titulu) a úspěšné absolvování vkladového řízení (modus)

c) třístupňově, tedy doložením návrhu kupní smlouvy (titulu) , úspěšném absolvování vkladového řízení (modus) a zaplacení daně z nabytí věcí nemovitých příslušnému FÚ

60. Platnost a účinnost kupní smlouvy v případě, že není sjednána odkladací podmínka nastává

a) platnost kupní smlouvy nastává dnem jejího podpisu a účinnost kupní smlouvy nastává vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí

b) platnost a účinnost kupní smlouvy nastává dnem jejího podpisu

c) platnost a účinnost kupní smlouvy nastává dnem , kdy došlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

61. Platnost a účinnost kupní smlouvy v případě, že je v kupní smlouvě sjednána odkladací podmínka nastává

a) platnost kupní smlouvy nastává dnem jejího podpisu a účinnost kupní smlouvy nastává až splněním odkladací podmínky, např. zaplacením kupní ceny

b) platnost a účinnost kupní smlouvy nastává dnem jejího podpisu

c) platnost a účinnost kupní smlouvy nastává dnem nastává vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí

62. Co se rozumí pod pojmem vedlejší ujednání v kupní smlouvě a jaká taková ujednání se v praxi nejčastěji používají ?

a) jedná se o ujednání o úvěru

b) jedná se o tzv. Intabulační doložku

c) je dalším ujednáním, které si strany v kupní smlouvě sjednávají, jedná se v realitní praxi zejména o „výhradu vlastnického práva“ a „předkupní právo“

63. Podepsaná kupní smlouva, ve které byla mezi stranou prodávající a kupující sjednána tzv. „ odkladací podmínka účinnosti“ je (tzv. smlouva nabude účinnosti až okamžikem zaplacení celé kupní ceny)

a) platná ale nikoliv účinná, přičemž dokud smlouva nenabude účinnosti , nemůže být podkladem pro vkladové řízení za účelem zápisu vlastnického práva ve prospěch kupující strany

b) platná a účinná a může být podkladem pro vkladové řízení za účelem zápisu vlastnického práva ve prospěch kupující strany

c) je pouze účinná a nemůže být tedy podkladem pro vkladové řízení za účelem zápisu vlastnického práva ve prospěch kupující strany

64. Co se rozumí družstevním bytem (nebytovým prostorem) ?..... (str. 165 real. Právo, § 729 ZOK)

a) jedná se o byt (nebytový prostor) , který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva

b) jedná se o jakýkoliv byt (nebytový prostor) v osobním vlastnictví člena družstva

c) jedná se o byt (nebytový prostor) , který je v budově ve vlastnictví SVJ - společenství vlastníků bytových jednotek , přičemž SVJ jej poskytlo do nájmu členovi SVJ , který se sám nebo jeho předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem

65. Pokud se v inzerci realitní kanceláře vyskytne formulace, „ se nabízí k prodeji družstevní byt“ (str. 165 real. pr), tak se v takovém případě

a) jedná se o správnou formuualci

b) jedná se o nesprávnou a matoucí formulaci, přičemž správně má inzerát znít „... se nabízí k prodeji družstevní podíl člena bytového družstva s právem užívat družstevní byt...“

c) jedná se o formulaci sice formálně správnou, ale běžně se v realitní praxi nepoužívá

66. V případě tzv. převodu družstevního bytu se jedná o (str. 165 real. pr)

a) převod vlastnických práv k družstevnímu bytu

b) převod vlastnických práv k družstevnímu podílu (katastrální úřad zde nefiguruje)

c) převod vlastnických práv k družstevnímu podílu spojený se zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí

67. Co představuje družstevní podíl člena družstva v bytovém družstvu ? (str.166 real. pr)

a) jedná se o nehmotnou movitou věc a představuje účast člena v bytovém družstvu a práva a povinnosti z této účasti plynoucí

b) jedná se o nehmotnou nemovitou věc a představuje účast člena v bytovém družstvu a práva a povinnosti z této účasti plynoucí

c) jedná se o movitost a představuje podíl člena družstva na společných částech domu a pozemku

68. Problematika nakládání s družstevními byty je upravena

a) v zákonech č. 89/2012Sb, Občanský zákoník a č. 90/2012 Sb., *Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)* a také v aktuálním znění stanov bytového družstva

b) v z.č. 256/2013Sb. Zákon o katastru nemovitostí a ve vyhlášce o zápisech do KN

c) v z.č. 183/2006Sb. Stavební zákon a Zákon č. 265/1992 Sb. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*

69.Smlouva o převodu družstevního podílu

a) musí mít vždy a za všech okolností jen písemnou smlouvu

b) může být uzavřena i ústně, pokud stanovy bytového družstva nevyžadují formu písemnou. S ohledem na právní jistotu smluvních stran se ale doporučuje písemná forma smlouvy

c) uzavírá se mezi nabyvatelem čl. práv a bytovým družstvem jen ústně a výhradně v kanceláři bytového družstva

70. Právní účinky smlouvy o převodu družstevního podílu mezi převodcem a nabyvatelem nastávají

a) smlouva je platná a účinná dnem uzavřením smlouvy mezi převodcem a nabyvatelem

b) doručením smlouvy bytovému družstvu

c) vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí

71. Právní účinky smlouvy o převodu družstevního podílu ve vztahu k bytovému družstvu nastávají

a) uzavřením smlouvy mezi převodcem a nabyvatelem

b) dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu bytovému družstvu, ledaže smlouva určí účinky pozdější

c) vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí

72. Při převodu družstevního podílu (s nímž je spojen nájem družstevního bytu) nabyvatel družstevního podílu

- a) vstupuje do všech práv a povinností převodce, přičemž automaticky dochází k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci
- b) vstupuje do všech práv a povinností převodce, přičemž automaticky dochází k převodu nájmu družstevního bytu, mimo dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci
- c) musí písemně požádat předsedu bytového družstva, aby s ním uzavřel nájemní smlouvu

73. Převede-li člen bytového družstva , jemuž hrozí zánik členství a tato skutečnost je mu ze strany bytového družstva avizována, svůj družstevní podíl na jiného.....

- a) může být takový převod posouzen jako neplatný a to pro obcházení práva a porušení dobrých mravů a stanov bytového družstva
- b) je takový převod platný a v souladu dobrými mravy
- c) je takový převod ze zákona neplatný

74. Lze družstevní podíl člena bytového družstva zatížit zástavním právem ?

- a) ve smyslu § 32 odst. 3 ZOK ano, a to zápisem zástavního práva do Obchodního rejstříku ,kde je zapsáno bytové družstvo , pokud to stanovby bytového družstva dovolují. (Jedná se však o poměrně právně komplikovanou záležitost a proto v praxi není zástavní právo k družstevnímu podílu často aplikováno)
- b) nikoliv , družstevní podíl nelze zatížit zástavním právem a to ani v případě, kdy by to stanovby bytového družstva umožňovaly
- c) ano, družstevní podíl lze běžně zatížit zástavním právem a to vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí

75. Může člen bytového družstva s právem nájmu k družstevnímu bytu tento byt podnajmout třetí osobě ?.....

- a) ano, kdykoliv i bez souhlasu bytového družstva
- b) ano, avšak pouze s písemným souhlasem pronajímatele (bytového družstva), pokud stanovby bytového družstva neobsahují tzv. paušální souhlas s podnájmem dr. bytu
- c) družstevní byt nelze podnajmout třetí osobě

79. Zřídí-li nájemce družstevního bytu třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele.....

a) považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

b) nepovažuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností

c) považuje se to za hrubé porušení podnájemcových povinností způsobující nájemci vážnější újmu

80. Odlišuje se právní úprava nájmu bytu a nájmu domu od obecné úpravy nájmu ?

a) obě úpravy jsou již stejné

b) ano a to podstatným způsobem, např. zakázaná ujednání ve smyslu ustanovení § 2235 ObčZ, § 2230 ObčZ ujednání o nájmu družstevního bytu apod.

c) ano, nicméně se jedná jen o drobné odchylky bez výrazného dopadu na účastníky nájemní smlouvy

81. Je rozdíl mezi pojmy nájem a pacht ?

a) Ano, a to poměrně zásadní .“nájemem” je pouze takový právní vztah, který umožňuje nájemci pronajatou věc pouze užívat. Naopak “ pacht” takový vztah, který opravňuje pachtýře jak k užívání věci tak i k tomu, aby ji požíval, což znamená, aby z najaté věci pobíral určitý výnos.

b) jedná se prakticky o totožné pojmy se stejným významem

c) v současné právní úpravě existuje jen pojem nájem, termín pacht již v NOZ s účinností od 1.1.2014 není.

82. V případě nájmu bytu či domu tzv. zakázaná ujednání

a) chrání zájmy slabší strany – tedy nájemce.

b) chrání zájmy silnější strany – tedy pronajímatele

c) chrání zájmy obou stran, které musí mít v nájemní smlouvě stejné postavení

83. V případě “ zakázaných ujednání” ve smyslu ustanovení § 2239 ObčZ se

a) nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

b) přihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

c) nepřihlíží k ujednání ukládajícímu pronajímateli povinnost zaplatit nájemci smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu pronajímateli povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

84. Do tzv. zakázaných ujednání podle § 2239 Obč.Z patří :

a) povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu a ujednání ukládající nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená

b) ujednání mezi nájemcem a zprostředkovatelem, které v nájemní smlouvě nesmějí být uvedeny

c) zakázaná ujednání v nájemní smlouvě nejsou zákonem upravena

85. Nájemní smlouvou se rozumí

a) Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

b) Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat podnájemci věc k dočasnému užívání a podnájemce se zavazuje platit za to pronajímateli podnájemné.

c) Nájemní smlouvou se nájemce zavazuje přenechat podnájemci věc k dočasnému užívání a pronajímatel se zavazuje platit za to podnájemci nájemné.

86. Vlastník pronajímané nemovitosti je v nájemní smlouvě uveden jako

a) pronajímatel

b) podnájemce

c) nájemce

87. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo (podnájem)

a) kdykoliv a bez souhlasu pronajímatele

b) jen v případě, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné podobě

b) Souhlasí-li pronajímatel, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.

88. V případě uzavření nájemní smlouvy na byt nebo dům pouze ústní formě, lze takovou smlouvu považovat za platnou ?

a) ano, pokud se na tom obě strany dohodnou

b) nikoliv, takovou nájemní smlouvu lze uzavřít jen v písemné formě

c) ano i když jedna ze stran takovou formu odmítne

89. Neujednávají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu

a) neurčitou

b) určitou

c) na dobu nejméně 1 roku

90. Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje kromě jiného také

a) umožnit nájemci sjednat podnájemní smlouvu s třetí osobou bez souhlasu pronajímatele i v případě, kdy nájemce v bytě trvale nebydlí sám.

b) k odečtení energií v bytě na konci kalendářního roku

c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

91. Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal,.....

a) platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.

b) nájemní smlouva skončila datem uvedeným v nájemní smlouvě a nájemce se po skončení doby nájmu zdržuje v bytě v rozporu se zákonem.

c) nájemní smlouva byla znovu uzavřena na dobu neurčitou

92. Pokud nájemce v bytě sám trvale bydlí

a) může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, i bez souhlasu pronajímatele.

b) nemůže dát třetí osobě bez souhlasu pronajímatele do podnájmu část bytu.

c) může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, i bez souhlasu pronajímatele jen v případě, že se jedná o osobu v blízkém příbuzenském poměru

9. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí

a) může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část i bez souhlasu pronajímatele.

b) může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.

c) nesmí byt pronajmout

94. V případě výpovědi nájmu , výpověď'

a) vyžaduje takovou formu, která je ujednána v nájemní smlouvě

b) postačí ústní dohoda o skončení nájmu

c) vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

95. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná

a) do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

b) do pěti měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla

c) do 1 roku od podpisu nájmení smlouvy

96. V případě, že nájemce neodevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu

a) Má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

b) Má pronajímatel právo na náhradu ve výši 10.000,-Kč

c) Nemá pronajímatel právo na náhradu

97. U nájmení smlouvy pro bytové potřeby se vyžaduje forma

a) postačí ústní forma

b) ústní nebo písemná

c) písemná, pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

98. Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu

a) považuje se nájmení smlouva za řádně uzavřenou

b) nepovažuje se tento stav za řádně uzavřenou nájmení smlouvu

c) bydlí nájemce v bytě bez právního důvodu a musí se ihned vystěhovat

99. Pokud v nájmení smlouvě není sjednána výše nájmu, tak

a) je taková nájmení smlouva ze zákona neplatná

b) je taková nájmení smlouva neplatná jen v části týkající se výše nájemného, přičemž v takovém případě musí být součástí nájmení smlouvy dodatek, který výši nájmu stanovuje.

c) vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

100.S účinností od 1.1.2018 může být výše vratné jistoty (tzv. kauce) v případě nájemního vztahu nejvýše.....

- a) šestinásobek čistého nájemného
- b) trojnásobek čistého nájemného**
- c) kauce je od 1.1.2018 zákonem zakázána pro rozpor s dobrými mravy

101. Finanční prostředky ve formě kauce (tzv. vratné jistoty) má pronajímatel uložit.....

- a) na odděleném účtu s povinností úročení
- b) na osobním účtu s povinností tuto částku úročit**
- c) na osobním účtu

102. Za jakých podmínek může dojít ke skončení nájmu v případě uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou ?

- a) uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou obou stran, výpovědí ze strany pronajímatele v případě závažného porušení povinností nájemce, výpovědí ze strany nájemce, změni-li se závažným způsobem okolnosti nájemního vztahu**
- b) výlučně uplynutím sjednané doby
- c) výlučně výpovědí ze strany pronajímatele pro závažné porušení povinností ze strany nájemce

103. Může dojít během nájemního vztahu k ukončení nájmu i bez výpovědní doby ?

- a) ano, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem (např. dlouhodobě neplatí nájemné a náklady na služby) a tedy poruší závažným způsobem povinností nájemce**
- b) nikoliv, bez výpovědní doby nájemní vztah není možné ukončit
- c) ano, avšak pouze se svolením soudu

104. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem

- a) má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
- b) má pronajímatel právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu poté byt odevzdal
- c) nemá pronajímatel právo vypovědět nájem

105. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň šesti měsíců,
- b) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců,**
- c) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň dvou měsíců,

106. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň šesti měsíců,
- b) poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem**
- c) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň dvou měsíců,

107. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň šesti měsíců,
- b) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí**
- c) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň dvou měsíců,

108. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň šesti měsíců,
- b) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.**
- c) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň dvou měsíců,

109. Výpověď nájmu vyžaduje

- a) postačí forma ústní
- b) písemnou formu, přičemž tato výpověď druhé straně nemusí dojít a postačí tzv. fikce doručení
- c) písemnou formu a výpověď musí dojít druhé straně**

110. Od kdy běží výpovědní lhůta v případě, že výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele došla druhé straně ?

- a) Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně**
- b) Výpovědní doba běží od prvního dne toho kalendářního měsíce , ve kterém výpověď došla druhé straně
- c) Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla pronajímateli

111 Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době písemně nájemce, aby byt opustil,.....

- a) platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného.**
- b) platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na pěti let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného.
- c) nájemce tímto jednáním zvlášť závažným způsobem porušil svoji povinnost a musí se z bytu neprodleně vystěhovat

112. Zákonná výpovědní lhůta v případě výpovědi nájmu bytu na dobu určitou nebo neurčitou ze strany pronajímatele je

- a) tříměsíční**
- b) dvoutříměsíční
- c) šestměsíční

113. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, (např. když nájemce před podpisem nájemní smlouvy zamlčí podstatné okolnosti, přičemž, pokud by je nájemce věděl, k podpisu nájemního vztahu by nedošlo)

(Problémy může např. způsobovat rozlišení podstatného a hrubého porušení povinností, neboť podstatné má tytéž účinky jako zvlášť závažné, tedy ze strany pronajímatelů bude jistě vyvíjena snaha podřadit konkrétní porušení právě pod podstatné, pokud se „neodvážívá“ k jeho klasifikaci jako porušení zvlášť závažné.

b) nezaplatí pronajímateli nájemné za dobu 2 měsíců

c) pokud nájemce v bytě nebydlí víc e jak 3 měsíce

114. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době

a) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

b) nezaplatí pronajímateli nájemné za dobu 2 měsíců

c) pokud nájemce v bytě nebydlí víc e jak 3 měsíce

115. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době (2288 ObčZ)

b) nezaplatí pronajímateli nájemné za dobu 2 měsíců

b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

c) pokud nájemce v bytě nebydlí delší dobu jak 3 měsíce

115. V případě nájmu bytu a nájmu domu má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná

a) do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla

b) do šesti měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla

c) nájemce nemá právo podat návrh, aby soud přezkoumal, zda je výpověď oprávněná

116.V případě skončení nájmu je nájemce je povinen

a) odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatele a předat mu klíče od bytu

a) odevzdat byt pronajímateli nejpozději v následující den po dni, kdy nájem skončil ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatele a předat mu klíče od bytu

a) opustit byt v den, kdy nájem končí ve stavu způsobilém k bydlení a klíče vhodit do poštovní schránky

117. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu

a) Má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá

a) Nemá pronajímatel právo na náhradu, ale může se náhrady domoci soudní žalobou

a) Má pronajímatel právo na náhradu ve výši třech ujednaných nájmů

118.V případě ukončení nájemního vztahu na dobu určitou nebo neurčitou

a) pronajímatel není povinen zajistit nájemci bytovou náhradu

b) je pronajímatel není povinen zajistit nájemci bytovou náhradu

c) pronajímatel není povinen zajistit nájemci bytovou náhradu jen v případě, že má předběžné přivolení soudu k výpovědi

119. V případě ukončení nájemního vztahu na dobu určitou nebo neurčitou

a) pronajímatel musí mít předběžné přivolení soudu k výpovědi a musí nájemci zajistit bytovou náhradu

b) pronajímatel nemusí mít předběžné přivolení soudu k výpovědi a nemusí nájemci zajistit bytovou náhradu

c) pronajímatel musí mít předběžné přivolení soudu k výpovědi ale nemusí nájemci zajistit bytovou náhradu

120. V případě směny nemovitých věcí (směnná smlouva)

a) se jedná typově o dvě vzájemné kupní smlouvy sloučené do jedné směnné smlouvy a tedy o převod vlastnictví z jedné osoby na druhou (a naopak) typovou směnnou smlouvou

b) se jedná typově o jednu kupní a jednu darovací smlouvu o převod vlastnictví z jedné osoby na druhou se přitom nejedná

c) se musí provést dvě samostatné kupní smlouvy, jinak je směna neplatná

121 V případě darovací smlouvy

a) dárce bezplatně slíbí vlastnické právo k věci a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá.

b) dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá, přičemž darovací smlouva nemusí mít ze zákona písemnou formu

c) dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá, přičemž darovací smlouva vyžaduje dle zákona písemnou formu

122 . V případě darovací smlouvy

a) se jedná o bezúplatný převod vlastnického práva

b) se jedná o bezúplatnou směnu

c) se jedná o úplatný převod vlastnického práva, neboť z takové smlouvy mohou vznikat různé daňové povinnosti

123. Zástavní právo

a) slouží k zajištění dluhu věřitele v ujednané výši pro případ, že nebude dlužníkem včas a řádně splněn a je upraveno v § 1309 až 1394 nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)

b) slouží k zajištění dluhu mezi kupujícím a prodávajícím a je upraveno Zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích

c) musí být vždy součástí kupní smlouvy

124. Zástavní věřitel.....

- a) má pohledávku za dlužníkem
- b) má pohledávku za věřitelem
- c) je dlužník, který zastavil svoji nemovitost ve prospěch jiné osoby

125 Zástavní právo zanikne

- a) pokud dlužník vypoví zástavnímu věřiteli zástavní smlouvu
- b) Zanikne-li zajištěný dluh**
- c) pokud zástavní smlouva nebyla ,ve lhůtě dané v zástavní smlouvě , zapsána v katastru nemovitostí

126. Zástavní právo jako zajišťovací nástroj patří mezi

- a) věcná práva k cizí věci (t.j. práva k cizím věcem) a je právem absolutním (t.j. působí vůči všem)**
- b) patří mezi občanskoprávní vztahy (působí mezi občany) a je právem absolutním (působí vůči každému)
- c) věcná práva k cizí věci (t.j. práva k cizím věcem), ale je právem relativním (t.j. působí jen mezi taxativně vymezenými subjekty, např. dlužník-věřitel)

127. Věcnými právy, které mají charakter nemovitosti (mohou být předmětem zástavy) jsou také

- a) právo na práci, shromažďovací právo, trestní právo
- b) předkupní právo, právo zpětné koupě, právo zpětného prodeje**
- c) věcná práva jako taková již nejsou od 1.1.2014 součástí ObčZ

128. Zástavní právo v případě nemovitých věcí vzniká

- a) **teprve jeho zápisem (vkladem) do katastru nemovitostí**
- b) podpisem zástavní smlouvy jako obligačním základem pro vznik zástavního
- c) dojitím návrhu na vklad zástavní smlouvy na podatelnu katastrálního úřadu

129. Zástavní právo v případě nemovitých věcí zanikne kromě jiných případů také

- a) zemře-li zástavní dlužník
- b) **zanikne -li dluh (např. byl úplně splacen úvěr zástavnímu věřiteli)**
- c) nepojistí-li zástavní dlužník zastavenou nemovitost ve lhůtě dané zástavní smlouvou

130. Lze zřídit zástavní právo k rozestavěné nemovitosti ?

- a) **ano, jedná se o tzv. budoucí zástavní právo, neboť vlastnické právo k nemovitosti (která dosud neexistuje) vzniklé zástavnímu dlužníkovi až v budoucnosti**
- b) nikoliv, institut budoucího zástavního práva u nemovitých věcí, které dosud neexistují není ze zákona možný
- c) ano, ale jen se souhlasem stavebního úřadu

131. Základní právo slouží jako

- a) **zajišťovací nástroj**
- b) předmět prodeje
- c) jistina

132 Co se rozumí v případě kupní smlouvy tzv. “rozvazovací podmínka”

a) jedná se o možnost odstoupení od podepsané kupní smlouvy ze strany prodávajícího , pokud kupující nesplnil podmínku v kupní smlouvě ujednanou (např. nezaplacení kupní ceny)

b) jedná se o možnost rozvázání pracovního poměru

a) tuto podmínku v případě kupní smlouvy nelze sjednat , neboť od podepsané kupní smlouvy nelze podle zákona odstoupit.

133 Směnou smlouvou se ve smyslu ustanovení § 2184 z.č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku rozumí

b) Směnnou smlouvou se každá ze stran zavazuje převést třetí straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek třetí strany převést vlastnické právo k jiné věci.

b) Směnnou smlouvou se každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci.

c) Směnná smlouva se používá mezi stranami jen výjimečně a vždy jen se souhlasem místně příslušného územního pracoviště Katastrálního úřadu

134. Smlouva o smlouvě budoucí podle § 1785-1788 ObčZ. se zpravidla uzavírá tehdy,

a) když z časových či věcných důvodů ještě nemůže být uzavřena cílová (např. kupní,nájemní) smlouva

b) když kupní smlouvu nelze v budoucnu uzavřít

c) když nájemní smlouvu nelze v budoucnu uzavřít

135. Účastníky smlouvy o smlouvě budoucí jsou

a) realitní zprostředkovatel a právní zástupce budoucího prodávajícího

b) realitní zprostředkovatel a právní zástupce budoucího kupujícího

c) budoucí prodávající jako strana oprávněná a budoucí kupující jako strana zavázaná

136. Základní náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí kromě jiného je

- a) doba, po kterou jsou smluvní strany svým závazkem k uzavření budoucí smlouvy vázány
- b) doba, po kterou smluvní strany mohou od smlouvy o smlouvě budoucí odstoupit
- c) doba, po kterou smluvní strany nesmí od smlouvy o smlouvě budoucí odstoupit

137. Obsahem závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí je

- a) že oprávněné straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí
- b) že zavázané straně vzniká povinnost uzavřít budoucí (cílovou) smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana**
- c) že zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí

138. Směnou smlouvou se ve smyslu ustanovení § 2184 z.č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku rozumí

b) Směnnou smlouvou se každá ze stran zavazuje převést třetí straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek třetí strany převést vlastnické právo k jiné věci.

b) Směnnou smlouvou se každá ze stran zavazuje převést druhé straně vlastnické právo k věci výměnou za závazek druhé strany převést vlastnické právo k jiné věci.

c) Směnná smlouva se používá mezi stranami jen výjimečně a vždy jen se souhlasem místně příslušného územního pracoviště Katastrálního úřadu

139. Věcná břemena (služebnosti) slouží k tomu, aby

- a) oprávněný nemohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci a tedy neomezují vlastnická práva vlastníka cizí věci
- b) oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci , ale neomezují vlastnická práva vlastníka cizí věci
- c) oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci a tedy omezují vlastnická vlastníka cizí věci**

140. Mezi druhy služebností (věcných břemen) , kromě jiného patří.....

- a) právo na práci
- b) služebnost inženýrské sítě**
- c) sousedská výpomoc

141. Mezi druhy služebností (věcných břemen) , kromě jiného patří.....

- a) právo na práci
- b) služebnost bytu**
- c) sousedská výpomoc

142. Kromě jiných způsobu se věcná břemena nabývají

- a) smlouvou**
- b) dohodou
- c) kupní smlouvou

143. Kromě jiných způsobu se věcná břemena nabývají

- a) rozhodnutím orgánu veřejné moci (soud, správní orgán)**
- b) dohodou
- c) kupní smlouvou