



VÝUKOVÝ MANUÁL

“ Rukověť realitního zprostředkovatele ”

pro přípravu na zkoušku profesní kvalifikace

Realitní zprostředkovatel

(kód NSK 66-042-M)

Autoři:

Ing. Antonín Zahálka – autorizovaná osoba Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Bc. Kateřina Glezgo - zástupce autorizované osoby MMR ČR pro V- Studio s.r.o České Budějovice

Mgr. Eva Dolejšová, PhD. - grafická úprava a korektura – Reality Stejskal Č.

v Českých Budějovicích dne 1.9.2020

Tento výukový manuál je určen výhradně shora uvedeným autorizovaným osobám k přípravě uchazečů ke zkoušce profesní kvalifikace Realitní zprostředkovatel 66-042-M. Tato publikace v žádném případě nenahrazuje nutnost permanentního samostudia realitních zprostředkovatelů ve své realitní praxi.

Tento manuál chce poskytnout informace a znalosti nejen k přípravě na profesní zkoušku realitní zprostředkovatel 66-042-M, ale také být “rukověť” ve vaší běžné realitní praxi.

Upozornění:

Jakékoliv kopírování, zneužití tohoto materiálu k obchodním účelům a používání tohoto dokumentu jinými autorizovanými osobami bez souhlasu autorů je porušením jejich autorství.

OBSAH KURZU

I. Úvod do problematiky realitního práva	3 - 4
II. Zákon o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. (Realitní zákon)	5 - 17
III. Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (NOZ- Nový občanský zákoník)	18 - 45
Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (ZOK)	46 - 48
IV. Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)	49 - 62
V. Zákon č.183/2006 Sb. Zák. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zák.) ...	69 - 115
Procesy a možnosti získání stavební dokumentace	91 - 91
Orientace v základní stavební výkresové dokumentaci	91 - 99
Základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitým věcem	100 - 103
Základní typy staveb a typy nosných a nenosných konstrukcí	103 - 109
Základní stavební prvky	109 - 111
Nejčastější vady a poruchy staveb mající vliv na hodnotu nemovitostí ...	111- 116
VI. Zákon č. 82/2006 Sb. Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (Insolvenční zák.) .	125 - 130
VII. Zákl. daňové předpisy(Zákon č. 586/1992Sb. Zákon o daní z příjmů, Zákon č. 338/1992 Sb. Zákon o daní z nemovitých věcí, Zákon č. 235/2004 Sb. Zákon o DPH, Zákon č. 254/2004 Sb. Zákon o omezení plateb v hotovosti).....	141 - 149
VIII. Zákon č. 406/2000 Sb. Zákon o hospodaření energií	150 - 146
IX. Zákony proti praní peněz (tzv. AML Zákony)	158- 168
X. Posouzení stavu v oblasti realit	168 - 171
XI. Marketingové nástroje v činnosti realitního zprostředkovatele	172 - 175
XII. Vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele	176 - 189
XIII. Nezbytné náležitosti základní smluvní a procesní dokumentace	190 - 195
XIV. Aplikace Etického kodexu CEPI	196 - 199
XV. Odhad tržní hodnoty, nabídková cena, finanční zajištění realitního obchodu	200 - 222
XVI. Podmínky pro vykonání zkoušky (kvalifikační standard MMR ČR)	222 - 224

Naše motto pro uchazeče :

„Nemusíte být skvělí, abyste začali, ale musíte začít, abyste byli skvělí.“

Zig Ziglar (americký spisovatel a pedagog)

Didaktický cíl: uchazeč po nastudování tohoto výukového manuálu porozumí procesnímu (zákonnému) postupu realitního zprostředkování v intencích z.č. 39/2020 Sb., zákon o realitním zprostředkování a před zkušební komisí dokáže aplikovat své teoretické znalosti na praktických příkladech tak, aby splnil u zkoušky požadovaný kvalifikační standard vydaný autorizujícím orgánem, Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

Didaktická forma: **distanční forma vzdělávání a sebevzdělávání** s cílem umožnit uchazečům touto formou zapamatovat si a pochopit v době přípravy na zkoušku co nejvíce poznatků a dovedností s maximální efektivitou sebevzdělávání.

Didaktická metoda : **metoda facilitace:** podpora učebních aktivit a procesu učení uchazeče formou Koučinku a E-learningu. Uchazeč má možnost kontaktovat (mobil, e-mail, osobně) autorizovanou osobu a domluvit si před vlastní zkouškou konzultaci .

Didaktická technika : uchazeč by měl využít formu samostudia za pomoci výukového materiálu “ Rukověť realitního zprostředkovatele s využitím IT techniky

Kurikulum : uchazeč o zkoušku by se měl teoreticky a prakticky naučit chápat svoji realitní činnost jako **plnění svých zákonných povinností** vycházejících ze standardů autorizujícího orgánu Ministerstva pro místní rozvoj ČR a zejména ze zákonů, které by měl mít realitní zprostředkovatel vždy aktuálně ve své knihovně k dispozici a mohl tak reagovat na aktuální problémy ve své praxi, jedná se minimálně o tyto zákony :

Zákon č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (NOS)

Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon)

Kvalifikační standard : <https://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387->

Realitni_zprostredkovatelzprostredkovatelka/kvalifikacni-standard

I. ÚVOD DO PROBLEMATIKY REALITNÍHO PRÁVA

Autor : Ing. Antonín Zahálka

Vážené kolegyně a kolegové, uchazeči o zkoušku Realitní zprostředkovatel,

S účinností nového REALITNÍHO ZÁKONA (resp. z. č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování), který procesně upravuje postup realitních zprostředkovatelů při zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitých věcí, vznikla potřeba, **aby realitní zprostředkovatel tento zákon nejen důsledně znal a aplikoval ve své praxi, ale znal a aplikoval i další zákony a znalosti, které s jeho realitní činností bezprostředně souvisí.**

Realitní zprostředkovatel musí činit ve své praxi určitá rozhodnutí. **Výchozím podkladem pro každé rozhodnutí a následné právní jednání realitních zprostředkovatelů (ale i běžných občanů), je dostatek kvalitních a úplných informací.** Dnes lze poměrně snadno získat elektronickou cestou (zdroj internet) celou řadu dat, ale až teprve tehdy, když umíme tato data správně interpretovat se tato data stávají hodnotnými informacemi.

I nový občanský zákoník (z. č. 89/2012 Sb. - NOZ) v §4 klade důraz na tzv. průměrný rozum, běžnou péči a opatrnost, čímž zákonodárce zdůrazňuje, že pokud má někdo možnost poměrně snadno získat nějakou informaci, má také možnost si takovou informaci či skutečnost ověřit, přičemž ostatní osoby mohou právem očekávat, že tak učiní.

Platí také, že informace získané ve “veřejných seznamech” jsou postaveny naroveň zákonu v tom smyslu, že pro ně platí stejná zásada - **jejich neznalost nikoho neomlouvá.**

Každý občan má ústavně zaručené právo na přehledné a srozumitelné právo a povinnost právo znát. A tedy: “NEZNALOST ZÁKONA (PRÁVA) NEOMLOUVÁ”

Pozn. Neznalost zákona neomlouvá je jedním ze základních právních principů moderního práva vycházející už ze starého římského práva. Latinské sousloví Ignorantia juris non excusat se doslova překládá jako neznalost práva neomlouvá. Ústavní soud sice v roce 2016 rozhodl svým nálezelem Nález sp. zn. April/2016 o zrušení této zásady, avšak na webu NS zatím tento nálezn publikován není.

Právě proto je tedy nezbytné, aby realitní zprostředkovatel konkrétní zákony neustále studoval, znal a správně aplikoval ve své realitní praxi.

V úvodu tohoto kurzu bychom chtěli konstatovat, že výuka zákonů, které se týkají realitní činnosti (a není jich málo) se všemi těmi částmi, oddíly, paragrafy, odstavci, písmeny, články, atd. je poměrně nudná záležitost, ale o to je podstatnější. Proto jsme se snažili do textů vložit také nějaké zajímavosti či postřehy z naší praxe. Současně bychom rádi, ve zpětné vazbě od vás přijali informace, příspěvky nebo jen vaše zkušenosti či postřehy z praxe, o které bychom tyto naše texty rádi obohatili. Neobávejte se tedy tyto vaše příspěvky a poznatky z praxe při výuce sdělit. Pomůžete tak ke zkvalitnění výuky vašich dalších kolegů.

A kdo je to realitní zprostředkovatel (realitní makléř) ?

Realitní makléř je osoba, která zprostředkovává prodej či pronájem nemovitostí. Může se zaměřovat buď na rezidenční bydlení, nebo na komerční nemovitosti. **Právní výraz pro tuto profesi je realitní zprostředkovatel.**

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Realitn%C3%AD_makl%C3%A9%C5%99

A jak se stát realitním zprostředkovatelem ?

Odpověď je kolegové velmi prostá: je nutné se této profesi učit a naučit !!

Doporučená literatura a zdroje ke studiu:

- Syruček, Sabotinov a kol.: **Realitní právo** (nemovitosti v realitní praxi), nakladatelství C.H.BECK, 2018 - obsahuje praktický výklad, vzory smluv a podání, tipy a příklady z praxe
- **Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (Realitní zákon).** Tento zákon účinný od 1.3.2020 byl již novelizován Zákonem č. 190/2020 Sb.

Knižní podoba zákonů je dostupná v prodejnách SEVT či prodejnách odborné literatury.

- **Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (Občz)**

- **Další zákony , nutné pro vaší realitní praxi a pro zvládnutí zkoušky profesní kvalifikace Realitní zprostředkovatel , které naleznete v jednotlivých kapitolách tohoto textu (jsou také uvedeny v obsahu tohoto kurzu na str. 2)**

Vážení uchazeči, dovoluji si vám nastínit můj osobní pohled na profesi Realitního zprostředkovatele a na činnost nás, realitních zprostředkovatelů. Byl bych velmi rád, pokud bychom nepřistupovali k této činnosti jako k činnosti, která primárně vydělává peníze, ale měli bychom mít na paměti, že pracujeme se zájemci, kteří jsou zpravidla obyčejní občané-laici, kteří **právem očekávají a spoléhají se na naše profesionální jednání bez vedlejších úmyslů. A abychom byli profesionálové ve svém oboru, nestačí jen našim zájemcům předložit Osvědčení o získání profesní kvalifikace (doklad o vykonání zkoušky) , ale musíme se dále v tomto oboru vzdělávat, tedy, studovat zákony, odborné tisky, účastnit se odborných školení atd. Ve své podstatě tato naše činnost není jen činností zprostředkovatelskou, neboť aby náš obchodní případ dopadl podle našeho očekávání, musíme ve své praxi používat nejen naše obchodní dovednosti, ale také i znalosti z dalších společensko-vědních oborů jako jsou např. matematika, psychologie, právo ale i historie a v neposlední řadě i pedagogika. Tyto společensko-vědní obory kompenzuje „ **nauka o lidském jednání** „ , která se jinak také nazývá **Ekonomií** a která se právem také nazývá „**královnou věd**“. **Budme tedy ve svém jednání více ekonomové než pouzí obchodníci s realitami a posuňme význam této profese o level výše. Myslím, že nás naše práce bude o to více těšit.** Pokud byste se chtěli dozvědět něco i historii ekonomie na našem území, přečtěte si předmluvu k tomuto textu na odkazu : [Blog o ekonomii podnikání \(na webu www.azsluzbycb.cz, dole\)](http://www.azsluzbycb.cz)**

II. Zákon č. 39/2020 Sb. O REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ (REALITNÍ ZÁKON)

Autor : Ing. Antonín Zahálka

Zákon o realitním zprostředkování, který je **platný a účinný od 3.3. 2020** přinesl do českého právního řádu zcela novou právní normu, jejímž cílem je jednotné procesní upravení postupu realitních zprostředkovatelů při zprostředkování prodeje a pronájmů nemovitostí. **Dle přesné dikce, tento zákon upravuje některé podmínky poskytování realitního zprostředkování a některá práva a zejména povinnosti s tím související.**

Realitní zprostředkovatel tak dostal do ruky účinný nástroj k tomu, aby postupoval vždy předepsaným, tedy zákonným postupem a například ve věci, zda pro klienta pracovat tzv. bez smlouvy o realitním zprostředkování tedy máme jasno. Platná smlouva o realitním zprostředkování v písemné formě se tímto stala jednou z podmínek ke splnění našich zákonných povinností.

*Pozn. pokud bychom si měli definovat roli realitního zprostředkovatele, tak je to podnikatel, který vykonává realitní zprostředkování svým jménem a jako třetí osoba stojí mezi stranou nabídky a stranou poptávky. V německy mluvících zemích mají vystihující termín **“treuhand”**.*

Za jakých podmínek se fyzická osoba (podnikatel) může stát realitním zprostředkovatelem je dáno Živnostenským zákonem (z. č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání). Vzhledem k tomu, že k provozování činnosti realitního zprostředkovatele je nutná odborná způsobilost, jedná se proto nově nikoliv jen o živnost volnou, ale o **ohlašovací živnost vázanou**, a to na podmínku odborné způsobilosti dle přílohy č. 2 k živnostenskému zákonu.

Jednou z možností, jak doložit svoji odbornou způsobilost je doložení “Osvědčení o získání profesní kvalifikace realitní zprostředkovatel (66-042-M), které získáte na základě úspěšného absolvování odborné profesní zkoušky podle zákona č. 179/2006 Sb. Zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

Je důležité si v první řadě připomenout, že s účinností nového realitního zákona je realitním zprostředkováním **zpravidla** činnost mezi dvěma základními subjekty:

Realitní zprostředkovatel versus spotřebitel

Spotřebitel

§ 419 ObčZ

Spotřebitelem je každý člověk, který, **mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání**, uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná. Seznamte se proto také se Zákonem č. 634/1992Sb. O ochraně spotřebitele.

(Pozor ! Ale pokud budete uzavírat smluvní vztah s jiným zájemcem, který je podnikatelem např. Realitním Developerem, nejedná se v takovém případě o spotřebitelský vztah !)

Podnikatel

§ 420 ObčZ

Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.

Zákon o realitním zprostředkování je poměrně jednoduchá právní norma, pro činnost realitního zprostředkovatele je důležitá jen jeho první část, která tvoří obsahovou většinu zákona, avšak s touto právní normou souvisí celá řada dalších zákonů se kterými se budete v tomto kurzu postupně seznamovat.

Uchazeč tohoto kurzu by si měl proto realitní zákon (jakož i další zákony) opatřit – tzn. vytisknout z internetu, nebo nejlépe zakoupit v odborné prodejně knih tzv. ÚZ -úplné znění), neboť s těmito zákony bude uchazeč jak při našem kurzu, tak ve své budoucí realitní praxi, pracovat a stále se k nim vracet.

Je důležité, aby se Zákon č. 39/2020 a Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (NOZ) stal “ rukověťí “ vaší realitní praxe !!

Vzhledem k tomu, že Realitní zákon je pro nás základní a nejdůležitější právní normou, budeme se jím zabývat poměrně podrobně **a proto je nutné, aby si uchazeč k výuce této části tento zákon zakoupil (ÚZ z. č. 39/2020 Sb.) a nebo vytiskl z internetu (např. server Zákony pro lidi) a mohl s ním pracovat jako učební pomůckou.**

A pojďme na to nyní to bude “ trochu nudné “, ale o to důležitější:

ČÁST PRVNÍ

§ 1 Předmět úpravy

Tento zákon upravuje některé podmínky realitního zprostředkování a některá práva a povinnosti s tím související (pozn. to mimo jiné znamená, že ostatní podmínky realitního zprostředkování jsou subsidiárně dány jinými zákony, např. z. č. 89/2021 Sb. ObčZ).

§ 2 Vymezení některých pojmů

- a) **realitním zprostředkováním** činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření **realitní smlouvy**,
- b) **realitním zprostředkovatelem** ten, kdo jako **podnikatel** poskytuje realitní zprostředkování,
- c) **smlouvou o realitním zprostředkování** smlouva o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy,
(neplést si smlouvu o realitním zprostředkování s realitní smlouvou !)
- d) **realitní smlouvou smlouva:**
1. smlouva o nabytí vlastnického práva k nemovité věci (např. smlouva kupní, směnná, darovací), nebo
 2. *smlouva o nabytí práva*, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování. (např. smlouva o nájmu bytu, domu, smlouva o nájmu nebytového prostoru, pacht - smlouva o nájmu zemědělského pozemku)

Lze tedy poměrně jednoduše tvrdit, že realitní zprostředkovatel je podnikatel, jehož jediným cílem má být zprostředkovávat možnost uzavření realitní smlouvy mezi jeho zájemcem (s tím, se kterým má uzavřenu smlouvu o realitním zprostředkování) a tím, kterého sám na základě jeho zprostředkovatelské činnosti vyhledal a který má zájem o uzavření realitní smlouvy s jeho zájemcem. (trochu kostrbaté, ale myslím, že výstižné)

Kdy podepsat smlouvu o realitním zprostředkování se zájemcem ?

V první řadě je nutné si uvědomit, že dobře zformulovaná a platná smlouva o realitním zprostředkování realitního zprostředkovatele chrání před budoucími spory a platí zde zásada: „Co je psáno, to je dáno“ (je latinské přísloví „Littera scripta manet“)

Ideální případ, kdy hned na začátku spolupráce mezi zprostředkovatelem a zájemcem dojde k podpisu výhradní smlouvy o realitním zprostředkování nastane zřejmě velmi zřídka. Zřejmě jen mezi osobami, které se dobře znají a důvěřují si. Proto bude realitní zprostředkovatel muset pečlivě uvážit, kdy smlouvu o realitním zprostředkování se zájemcem uzavřít, pokud nebude chtít o „obchod přijít“. Dle mé praxe to musí být v době, kdy se budoucí strany realitní smlouvy ještě neznají. V opačném případě se realitní zprostředkovatel vystavuje riziku, že se strany budoucí realitní smlouvy dohodnou bez jeho účasti a jeho snaha tzv. vyjde naprázdno!

V případě zájemce o koupi či nájmu nemovitosti: Realitní zákon obligatorně (závazně) realitnímu zprostředkovateli nestanovuje kdy má se zájemcem uzavřít smlouvu o realitním zprostředkování a proto je na realitním zprostředkovateli, aby se sám (fakultativně – volitelně)

rozhodl kdy tak učiní. **Jediná podmínka, která ze zákona vyplývá je ta, že smlouva o realitním zprostředkování by**

měla být uzavřena nejpozději před uzavřením realitní smlouvy (tedy smlouvy zprostředkovávané). To však může být problematické, neboť při neserióznosti některých klientů může dojít k situaci, že klient smlouvu o zprostředkování odmítne podepsat, neboť svoji protistranu z realitní smlouvy již zná a je schopen se s ní i bez účasti zprostředkovatele dohodnout.. **Je tedy jen a jen na realitním zprostředkovateli, aby si sám zvolil tu nejvhodnější dobu na podpis smlouvy o realitním zprostředkování se svým zájemcem.**

V případě zájemce o prodej či pronájem bude situace pro realitního zprostředkovatele zřejmě jednodušší. S takovým zájemcem (majitelem nemovitosti) ihned po náběru nemovitosti podepíše realitní zprostředkovatel výhradní či nevýhradní smlouvu o realitním zprostředkování. Pokud majitel nemovitosti nebude mít zájem tuto smlouvu podepsat, nezbude než co nejdříve vyhledat zájemce o koupi či pronájem a smlouvu o realitním zprostředkování pak uzavřít jen s tímto zájemcem.

Důležité: realitní zprostředkovatel by neměl zprostředkovat uzavření realitní smlouvy, aniž by neměl uzavřenu smlouvu o realitním zprostředkování s jednou (nebo oběma) ze stran realitní smlouvy (kupujícím, prodávajícím, nájemcem, pronajímatelem), i když je ústní forma smlouvy je v zásadě také možná.

§ 3 (co zahrnuje realitní zprostředkování)

(1) Realitní zprostředkování zahrnuje vždy (tedy obligatorně - povinně) vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.

Tato skutečnost by měla být uvedena v úvodním ustanovení každé smlouvy o realitním zprostředkování

(2) Realitní zprostředkování zahrnuje zpravidla (tedy obvykle, obyčejně, většinou) tyto služby:

- a)** poskytnutí inzertní služby,
- b)** posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny,
- c)** zpracování marketingu nemovité věci,
- d)** zajištění prohlídky nemovité věci,
- e)** obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,
- f)** zprostředkování poskytnutí právních služeb, (zde prosím pozor na tzv. vinklaření)

Pozn. Co je tzv. vinklaření ?

K poskytování právních služeb jsou oprávněni pouze osoby s právním vzděláním, mající advokátní zkoušku, tedy advokáti. Pokud realitní zprostředkovatel tyto právní služby nabízí či

dokonce sám bez takového vzdělání provádí (a to zejména opakovaně), vystavuje se trestnímu postihu za spáchání trestného činu neoprávněné podnikání - pamatujme na to!

g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,

Z toho vyplývá, že smlouva o realitním zprostředkování musí obsahovat vždy, tedy povinně, část, kdy se zavazujeme vyhledat konkrétního zájemce koupí, prodej či pronájem, pacht, nemovitosti, ale nemusí vždy obsahovat povinně všechny služby, které jsou v § 3 odst. 2 realitního zákona vyjmenovány a je možné se se zájemcem dohodnout jen na těch službách, které si zájemce bude přát.

Např. v případě, kdy zájemce prohlásí, že právní služby či úschovu kupní ceny si zajistí vlastní cestou, pak by tyto dvě služby zřejmě nemusely být ve smlouvě o realitním zprostředkování vůbec uvedeny a plněny.

Pozor ! (znalost níže uvedeného textu je u zkoušky u nás od uchazeče zvláště vyžadována)

Důležité naopak je, aby realitní zprostředkovatel provedl z § 3 odst. 2 z.č. 39/2020 Sb. ty úkony, bez kterých by nemohl později splnit svoji informační povinnost vůči klientovi (zejména vůči budoucímu nabyvateli práva), které vyplývají z § 11 a 12 realitního zákona (tyto §§ si kolegové důkladně ke zkoušce nastudujte, abyste u zkoušky uspěli). Realitní zprostředkovatel by tedy měl provést minimálně :

- 1. fyzickou prohlídku nemovitosti**
- 2. posoudit stav nemovité věci (z hlediska právních vad (LV) a vad staveb)**
- 3. obstarat stavebně technickou dokumentaci (srovnej s § 125 odst. 1 Stavebního zákona)**

Naopak vzhledem k významu slovu “ zpravidla “ nutné podotknout, že realitní zprostředkovatel si se zájemcem může dohodnout také další služby v realitním zákoně neuvedené. (Jako příklad bych uvedl zprostředkování zajištění stěhovacích služeb, stavebních prací, geodetických prací, úklidové služby, home-staging atd.)

Doporučení:

Vyhotovte si proto náběrový list či smlouvu o realitním zprostředkování tak, abyste si jen zaškrtnli ty služby, které budete na přání zájemce povinni vykonávat. Předejdete tak sporům co a kdo měl ve svých povinnostech konat či hradit ze své režie.

Dále by měl realitní zprostředkovatel ve smlouvě o zprostředkování dát jasně zájemci na vědomí, že některé služby si bude muset zájemce hradit ve své režii,

Týká se to např. platby advokátovi za vyřízení právních služeb a bance za úschovu finančních prostředků. Realitní zprostředkovatel pak předejde sporům o to, co a kdo má vlastně zaplatit. Naopak je asi jasné, že všechny služby uvedené v § 3 odst. 2 písm. a) až e) bude zřejmě ze své režie hradit vždy realitní zprostředkovatel.

§ 4 Jaké služby není realitní zprostředkovatel oprávněn nabízet ?

(1) Realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkovávané záležitosti není oprávněn nabízet

a) úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,

b) zprostředkování poskytnutí takové úschovy někým jiným než bankou, zahraniční bankou vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky, notářem, advokátem nebo v souvislosti s exekucním, soudním nebo jiným řízením soudním exekutorem.

(2) Na žádost zájemce podanou v písemné formě na samostatné listině může realitní zprostředkovatel poskytnout úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, pokud

a) smlouva o úschově je v písemné formě,

b) účet u banky, zahraniční banky vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky nebo spořitelního a úvěrního družstva (dále jen „banka“), na kterém jsou uloženy peněžní prostředky, je

1. zřízen pro každého uschovatele jako samostatný účet úschovy,

2. veden na jméno realitního zprostředkovatele zapsaného ve **veřejném rejstříku (Živnostenský rejstřík, popř. Veřejný (obchodní) rejstřík)**

Živnostenský rejstřík je informačním systémem veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo průmyslu a obchodu a provozovateli obecní živnostenské úřady. Do živnostenského rejstříku jsou zaznamenávány údaje o podnikatelích (fyzických i právnických osobách) stanovené živnostenským zákonem.

***Veřejný rejstřík právnických osob** je definován zákonem č. 304/2013 Sb. Je informačním systémem veřejné správy, který obsahuje údaje o právnických osobách, podnikajících fyzických osobách jako je jejich název, sídlo, právní forma, předmět činnosti, statutární orgán a sbírky listin.*

c) informuje banku v souladu se zákonem o bankách o tom, že majitelem uschovaných peněžních prostředků je třetí osoba,

d) o každé úschově učiní záznam v jím vedené **evidenci úschov**, která zahrnuje:

1. identifikační údaje o uschovateli a příjemci, a to pokud je uschovatel nebo příjemce fyzickou osobou všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození, dále místo narození, pohlaví, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o

podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a identifikační číslo osoby;

2. údaje o výši peněžních prostředků a o měnové jednotce,
3. datum přijetí peněžních prostředků do úschovy,
4. údaj o době trvání úschovy, případně podmínky stanovené realitnímu zprostředkovateli pro vydání peněžních prostředků z úschovy uschovateli nebo příjemci, a způsob doložení splnění těchto podmínek realitnímu zprostředkovateli,
5. označení účtu nebo účtů, na který nebo na které mají být peněžní prostředky vydány z úschovy příjemci a identifikační údaje osoby, která je jeho majitelem, není-li to příjemce,
6. datum vydání peněžních prostředků uschovateli nebo příjemci.

Závěrem jen malou pozn. *Pokud realitní zprostředkovatel poruší některou z povinností úschovy uvedenou v § 4 z. č. 39/2020 Sb., lze mu uložit pokutu až do výše 500.000,-Kč, Pamatujte na to !!*

(3) Přijetí peněžních prostředků do úschovy a jejich vydání z úschovy lze jen bezhotovostním převodem; jiným způsobem nelze peněžní prostředky předat.

(4) Současně s poskytnutím první úschovy peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy informuje realitní zprostředkovatel o této skutečnosti obecní živnostenský úřad.

(5) Realitní zprostředkovatel není oprávněn použít peněžní prostředky na účtu úschovy jinak než v souladu s účelem realitní smlouvy.

§ 5 (podmínka bezúhonnosti realitního zprostředkovatele)

(1) Realitní zprostředkovatel musí být bezúhonný (Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu). **Za bezúhonnou se pro potřeby tohoto zákona nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.** Bezúhonnost realitního zprostředkovatele prokazuje výpisem z evidence Rejstříku trestů ČR nikoliv starší 3 měsíců.

Uvědomte si, že některé trestné činy, přečiny či přestupky spáchané z nedbalosti mohou být spáchané jak vědomě, tak i nevědomě. Právě taková situace může nastat tehdy, když se realitní zprostředkovatel vlastní nedbalostí dostatečně nebo vůbec neseznámil s potřebnými zákony, ač tyto okolnosti vzhledem k svým osobním poměrům vědět měl a mohl. Vracíme se tedy opět k zásadě, že neznalost zákona neomlouvá.

§ 7 Pojištění realitního zprostředkovatele

- (1) Realitní zprostředkovatel 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 jednom roce.**
- (2) Pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno u pojistitele, který je podle zákona upravujícího pojišťovnictví oprávněn provozovat toto pojištění na území České republiky, a musí být sjednáno tak, aby spoluúčást, byla-li sjednána, nepřekročila 5000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění.
- (3) Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.
- (4) Realitní zprostředkovatel předloží Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) **do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy.** Obdobně postupuje realitní zprostředkovatel při každé změně smlouvy o pojištění, která má vliv na změnu limitu pojistného plnění nebo výše sjednané spoluúčasti, a v případě výpovědi nebo odstoupení od smlouvy o pojištění ministerstvo o této skutečnosti informuje.
- (5) **Limity pojistného plnění podle odstavce 1 se snižují na 50 % realitním zprostředkovatelům, kteří jsou na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s jinou právnickou osobou,** jež je realitním zprostředkovatelem, oprávněni poskytovat realitní zprostředkování pouze jménem takové právnické osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové právnické osoby.

§ 8

- (1) Realitní zprostředkovatel předloží zájemci na vyžádání pojistku potvrzující uzavření pojistné smlouvy podle § 7 zákona č. 39/2020 Sb...

§ 9 Smlouva o realitním zprostředkování **Důležité ke zkoušce !**

- (1) Realitní zprostředkovatel poskytuje realitní zprostředkování na základě smlouvy o realitním zprostředkování.
- (2) Smlouva o realitním zprostředkování vyžaduje **písemnou formu.** Námitku neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy však může vznést pouze zájemce (*Pozor :Tzn. že i v případě, kdy je smlouva o realitním zprostředkování uzavřena jen v ústní formě je tato smlouva platná, pokud se však její neplatnosti nedovolá zájemce podle § 9 odst. 2 zákona č. 39/2020 Sb. - jedná se přitom o tzv. relativní neplatnost smlouvy*).

§ 10 (nezbytné náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování)

(1) Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje také

- a) **označení předmětu převodu**, nebo předmětu užívání nebo požívání
- b) **výši kupní ceny, nájemného** nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení, **je-li realitní smlouva úplatná**, (pozn. např. v případě smlouvy darovací nebo směnné, tedy smluv nikoliv úplatných samozřejmě výše kupní ceny nebude ve smlouva o realitním zprostředkování uvedena)
- c) **výši provize**, nebo způsob jejího určení.

(2) Není-li při uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování některý z údajů podle odstavce 1 písm. a) nebo b) znám, ujedná se alespoň obecným způsobem.

např. když je uzavírána smlouva o realitním zprostředkování se zájemcem, který ještě nemá vybranou konkrétní nemovitost a cestou realitního zprostředkování jí vyhledává

(3) **Neobsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování údaje podle odstavce 1, je neplatná.**

Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce.

Pozor na možnost odstoupení od smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mimo vaše obchodní prostory (jako typ smlouvy spotřebitelské) bez udání důvodu ve lhůtě 14ti dnů.

§ 1829 ObčZ

Odstoupení od smlouvy bez udání důvodu

(1) **Spotřebitel má právo odstoupit od smlouvy (bez udání důvodů) ve lhůtě čtrnácti dnů.**

Lhůta podle věty první běží ode dne uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Týká se to i Smlouvy o realitním zprostředkování jako určitý typ smlouvy spotřebitelské

(2) **Nebyl-li spotřebitel poučen o právu odstoupit od smlouvy v souladu s § 1820 odst. 1 písm.**

f), **může spotřebitel od smlouvy odstoupit do jednoho roku a čtrnácti dnů ode dne počátku běhu lhůty pro odstoupení podle odstavce 1.** Jestliže však byl spotřebitel poučen o právu odstoupit od smlouvy v této lhůtě, běží čtrnáctidenní lhůta pro odstoupení ode dne, kdy spotřebitel poučení obdržel.

Realitní zprostředkovatel by měl vždy o tomto právu svého zájemce (jako spotřebitele) před podpisem smlouvy o realitním zprostředkování poučit.

V této souvislosti je důležité zmínit ještě:

§ 1823 Obč.Z. Závazky ze smluv o poskytování služeb

*Je-li předmětem smlouvy poskytování služeb (což smlouva o realitním zprostředkování splňuje), začne podnikatel s plněním své povinnosti ve lhůtě pro odstoupení od smlouvy pouze na základě výslovné žádosti spotřebitele učiněné v textové podobě. **To znamená, že realitní zprostředkovatel by měl se svoji aktivitou v takovém případě vyčkat až tato zákonná lhůta na odstoupení uplyne.***

§ 11 (realitní zprostředkovatel má povinnost předat zájemci)

(1) Realitní zprostředkovatel předá zájemci 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, nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování výpis z veřejného seznamu k předmětu realitního zprostředkování, jestliže je v něm zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí.

Není-li předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zapsán jako jednotka ve veřejném seznamu, předá realitní zprostředkovatel zájemci výpis z veřejného seznamu, ve kterém je zapsána nemovitá věc, jejíž je tento předmět součástí (např. v případě převodu nebo podnájmu družstevního bytu)

(2) Výpis z veřejného seznamu (výpis z LV, nebo výpis z OR) podle odstavce 1 musí prokazovat stav evidovaný v tomto seznamu ne starší než 3 pracovní dny přede dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování. Tento výpis může být pořízen i dálkovým přístupem a za účelem přiložení ke smlouvě o realitním zprostředkování převeden do listinné podoby prostým vytištěním.

(3) Jestliže realitní zprostředkovatel nepředá zájemci výpis podle odstavce 1, je zájemce oprávněn odstoupit od smlouvy o realitním zprostředkování ve lhůtě do 14 dnů ode dne jejího uzavření.

§ 12 Informační povinnost (je zvláště důležitý paragraf)

(1) Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci 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, informace 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.

Pozn. tzn., že realitní zprostředkovatel musí podle svých sil a schopností udělat vše proto, aby konkrétní závady a omezení vážnoucích na předmětu převodu nebo předmětu užívání zjistil a zájemci o nabytí práva sdělil. Zde doporučuji písemnou formu takového sdělení informací !

(2) Obsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování ujednání podle § 10 odst. 2, (tzn. v případě uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování na **nemovitost, která ještě není známa**), **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.**

Dvě provize není nic protiprávního!!

(3) Realitní zprostředkovatel **poskytne zájemci informaci o výši provize** nebo způsobu jejího určení **v případě, že tato byla ujednána ve smlouvě o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a třetí osobou** ke stejnému předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

Odstoupení od smlouvy o realitním zprostředkování

(4) Nepředá-li realitní zprostředkovatel zájemci informace podle odstavců 1 a 3 nejpozději při uzavření smlouvy o realitním zprostředkování nebo informace podle odstavce 2 nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy je konkrétní předmět převodu, nebo předmět užívání nebo požívání zájemci a realitnímu zprostředkovateli znám, **může zájemce od smlouvy o realitním zprostředkování odstoupit.**

§ 13 (nutnost prokázání seznámení se s písemnostmi ze strany zprostředkovatele)

Prohlásil-li zájemce, že se seznámil s písemnostmi, na které odkazuje smlouva o realitním zprostředkování, a vyplývají-li z okolností vážné pochybnosti, zda k tomu skutečně došlo, **musí tuto skutečnost prokázat realitní zprostředkovatel.**

Doporučuji Vám zpracovat od počátku realizace obchodního případu písemný spis s chronologicky zakládanými písemnostmi a zájemci nechat podstatné písemnosti po seznámení s nimi ještě podepsat.

(Tzn., že realitní zprostředkovatel by si měl vždy nechat od zájemce parafovat všechny písemnosti, které zájemci předává, nebo mu písemnosti předávat formou oskenování originálu a zaslání e-mailem).

§ 14

Ve smlouvě o realitním zprostředkování **nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.** (pozn. Prosím uvědomte si, že nikoliv každý vztah mezi realitním zprostředkovatelem a jeho zájemcem je vztah spotřebitelský)

§ 15

Smlouva o realitním zprostředkování nesmí být obsažena ve stejné listině jako realitní smlouva. Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Vznesením námítky neplatnosti nejsou dotčena práva a povinnosti smluvních stran z dalších smluv obsažených v listině podle věty první.

§ 16

Ke splnění nebo zajištění splnění dluhu vyplývajícího ze smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem, který je spotřebitelem, **nelze použít směnku nebo šek.**

§ 17 Výhradní realitní zprostředkování

- (1) Výhradním realitním zprostředkováním se rozumí ujednání** mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem učiněné ohledně konkrétního předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání **spočívající v omezení práva zájemce na uzavření smlouvy o realitním zprostředkování o stejném předmětu** převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání **s jiným realitním zprostředkovatelem, jakož i práva zájemce na uzavření realitní smlouvy bez součinnosti realitního zprostředkovatele.**
- (2) Ujednání o výhradním realitním zprostředkování může nabýt účinnosti nejdříve dnem uzavření smlouvy o realitním zprostředkování** mezi týmiž smluvními stranami a ohledně téhož předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.
- (3) Na ujednání o výhradním realitním zprostředkování, které není obsaženo ve smlouvě o realitním zprostředkování, se použijí § 9 odst. 2 a § 13 obdobně.**
- (4) Výhradní realitní zprostředkování lze se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednat jen na dobu určitou, nejdéle však na dobu 6 měsíců.** Tato doba může být opakovaně prodloužena. Prodloužení lze ujednat nejdříve 30 dnů před dnem uplynutí ujednané doby.

§ 18 Výpověď

Bylo-li realitní zprostředkování se spotřebitelem ujednáno na dobu neurčitou, výpovědní doba může činit nejvýše 1 měsíc.

§ 19 Provize

- (1) Není-li dále stanoveno jinak, je provize splatná nejdříve dnem uzavření realitní smlouvy. (tzn. smlouvy kupní, nájemní, podnájemní, směnné atd.)**

(2) Ujednat splatnost provize tak, aby nastala přede dnem uzavření realitní smlouvy nebo před splněním odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy, lze jen tehdy, jestliže smlouva o realitním zprostředkování obsahuje **poučení o tom, že splatnost provize není vázána na uzavření realitní smlouvy** nebo na splnění odkládací podmínky účinnosti realitní smlouvy.

Splatnost provize může být v těchto případech vázána nejdříve na obstarání příležitosti zájemci k uzavření realitní smlouvy.

(3) Je-li se zájemcem, který je spotřebitelem, ujednána záloha na provizi, nesmí činit více než dvě třetiny ujednané provize.

(4) Byla-li smlouva (míněno realitní smlouva), k jejímuž uzavření se vztahoval vznik práva realitního zprostředkovatele na provizi, uzavřena z důvodu nečinnosti, pochybení nebo neposkytnutí odpovídající součinnosti realitního zprostředkovatele až po zániku závazku ze smlouvy o realitním zprostředkování, nemá realitní zprostředkovatel právo požadovat provizi po zájemci, který je spotřebitelem.

§ 20 Kontrola

(1) Kontrolu nad dodržováním povinností stanovených v § 5 (bezúhonnost) vykonávají obecní živnostenské úřady. Živnostenský úřad je oprávněn si vyžádat výpis z evidence Rejstříku trestů podle zákona o Rejstříku trestů. Žádost o vydání výpisu z evidence Rejstříku trestů a výpis z evidence Rejstříku trestů se předávají v elektronické podobě způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(2) Kontrolu nad dodržováním povinností stanovených v § 4 (úschova) vykonávají obecní živnostenské úřady.

(3) Kontrolu nad dodržováním povinností podle § 7 odst. 1, 2 a 4 (pojištění) vykonává ministerstvo. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR)

(4) Živnostenský úřad zruší živnostenské oprávnění realitnímu zprostředkovateli, který nezajistí, aby jeho skutečným majitelem byla osoba splňující podmínky bezúhonnosti podle § 5 odst. 1, nebo neodvolá fyzickou osobu podle § 5 odst. 4 nebo právnickou osobu podle § 5 odst. 5 věty druhé.

§ 21 Přestupky

(1) Právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se jako realitní zprostředkovatel dopustí přestupku tím, že:

a) nesplní některou z povinností podle § 4, (úschova)

b) není pojištěna podle § 7 odst. 1 nebo 2, nebo

c) nesplní některou z povinností podle § 7 odst. 4. (nepředloží MMR ČR doklad o pojištění)

(2) Za přestupek lze uložit pokutu

- a) do 500000 Kč, jde-li o přešupek podle odstavee 1 písm. a),
- b) do 1000000 Kč, jde-li o přešupek podle odstavee 1 písm. b),
- c) do 100000 Kč, jde-li o přešupek podle odstavee 1 písm. c).

§ 22 Projednávání přešupků

Přešupky podle § 21 odst. 1 písm. a) projednávají obecní živnostenské úřady. Přešupky podle § 21 odst. 1 písm. b) a c) projednává ministerstvo. (MMR ČR- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR)

III. Zákon č. 89/2012 Sb. OBČANSKÝ ZÁKONÍK (zkratka NOZ)

Autor : Ing. Antonín Zahálka

Kolegové, nejprve si musíme definovat základní pojmy, abychom pak pochopili jednotlivá paragrafová znění.

Pojem právo:

Právo je soubor obecně závazných pravidel chování, vytvořený státem v určité zvláštní formě, jde o státem vynutitelný souhrn právních norem. Právo je přesně stanovený **systém právních norem, zajištěný státní mocí a zabezpečený státním donucením**. K tomu, aby občan mohl využít svých práv či je účinným způsobem chránit a aby si byl také vědom svých povinností, které s právy úzce souvisejí, potřebuje vykazovat alespoň minimální znalost základních ustanovení našeho právního řádu.

Právní vědomí:

právní vědomí je vědomí o existenci práva - aniž by byla přímo vyžadována znalost práva. Právní vědomí je tedy na platném právu nezávislý systém názorů o tom, co je oprávněno a co je zakázáno. **Je tedy důležité, aby realitní zprostředkovatel měl právní vědomí!**

Základní dělení práva:

právo soukromé a právo veřejné a obě práva tvoří tzv. právní soustavu ČR

Pro právo **veřejné** je typická nerovnost zúčastněných subjektů, jeden ze subjektů vystupuje v pozici silnějšího.

Pro právo **soukromé** je naopak typická rovnost vztahů subjektů práva, kde vzájemná práva a povinnosti jsou upravována smluvně.

Druhy práv - právní soustava ČR:

Ústavní právo – upravuje nejdůležitější právní vztahy ve státě, zejména základní práva a svobody občanů, uspořádání státu, rozdělení státní moci a její výkon. Základními prameny práva ústavního jsou Ústava, **Listina základních práv a svobod ČR** a ústavní zákony.

Trestní právo – se dělí na trestní právo hmotné a trestní právo procesní. Trestní právo hmotné upravuje trestněprávní odpovědnost subjektů, definuje trestný čin a vymezuje tresty, které lze za trestné činy uložit. Základním pramenem trestního práva hmotného je trestní zákon.

Trestní právo procesní upravuje postup orgánů činných v trestním řízení tak, aby trestné činy byly objasněny a pachatelé náležitě potrestáni.

Správní právo – upravuje výkon státní moci, veřejnou správu a územní samosprávu. Dělí se na část obecnou, zvláštní a procesní. Toto právní odvětví není komplexně upraveno jedním zákoníkem. Úprava správního práva zahrnuje nespočet zákonů a podzákonných právních předpisů. Mezi nejvýznamnější zákony řadíme zákon o obcích, zákon o krajích, zákon o správním řízení.

Finanční právo – upravuje finanční hospodaření státu a jeho jednotlivých veřejnoprávních subjektů, zahrnuje především právo daňové, devizové, měnové. Hlavními prameny práva finančního jsou zákon o státním rozpočtu, daňové zákony, devizový zákon, celní zákon.

Mezinárodní právo soukromé a procesní - je odvětvím českého právního řádu, které zahrnuje právní normy, které jsou výlučně určeny pro úpravu vztahů práva občanského, obchodního, rodinného a pracovního s cizím prvkem,

Občanské právo – se podobně jako právo trestní dělí na občanské právo hmotné a občanské právo procesní. Občanské právo hmotné - upravuje majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem a vztahy vyplývající z práva na ochranu osobnosti.

Pramenem občanského práva hmotného je občanský zákoník (NOZ). Pramenem občanského práva procesního je občanský soudní řád (OSŘ). Občanské právo hmotné nás bude zejména zajímat!

Obchodní právo – upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy a další vztahy s podnikáním související. Pramenem obchodního práva je **Zákon o korporacích -(zkratka ZOK)**

Pracovní právo – upravuje pracovněprávní vztahy a vztahy související s výkonem práce, tj. vztahy vyplývající z pracovního poměru týkající se dovolené, mzdy, odpovědnosti za škodu, ochrany zdraví při práci aj. Hlavními **prameny pracovního práva jsou zákoník práce, zákon o zaměstnanosti.**

Rodinné právo – upravuje otázky manželství, vztahy mezi manžely, mezi rodiči a dětmi, vztahy vyplývající z náhradní rodinné výchovy. Prameny práva rodinného jsou především Občanský zákoník

Občanské právo: je nejdůležitější část soukromého práva, dělí se na občanské právo hmotné, které je obsaženo v občanském zákoníku a občanské právo procesní, které je obsaženo v občanském soudním řádu

Právní subjektivita:

je způsobilost mít a nabývat (pozbývat) práva a povinnosti a být účastníkem právních vztahů. Každý člověk nabývá právní subjektivitu narozením a pozbývá smrtí. Plné způsobilosti však člověk nabývá až dovršením 18 ti let

Subjekty občansko-právních vztahů:

- **Fyzické osoby**
- **Právnícké osoby (korporace, nadace, fondy)**
- **Stát**
- **Územní samostatné celky (obce a kraje)**

My se nadále budeme zabývat jen soukromým právem z něhož nejdůležitější částí je občanské právo.

Občanské právo je kodifikováno zákonem č. 89/2012 Sb. tzv. Novým občanským zákoníkem (NOZ) Tento zákon je velmi důležitý pro vaši realitní praxi , mějte ho proto ve své knihovně !

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník - (tzv. nový občanský zákoník zkr. NOZ) je základní normou, který kodifikuje "soukromé právo " v České republice. Tento zákon, který vstoupil v platnost (byl uveřejněn ve Sbírce zákonů ČR) pod č. 89/2012 Sb. v roce 2012 nabyt účinnosti dnem 1.1. 2014 a vystřídal tak dosavadní Československý občanský zákoník platný od roku 1964.

Současně s rekodifikací soukromého práva došlo i k rekodifikaci "obchodního práva", a to z. č. 90/2012 Sb. **Zákon o obchodních společnostech a družstvech (tzv. Zákon o obchodních korporacích - zkr. ZOK), který je základní normou pro kodifikaci obchodního práva.**

Zkratky NOZ a ZOK je dobré si zapamatovat!!

Historie soukromého (civilního) práva

V oblasti soukromého práva existuje kontinentální evropská tradice již od konce osmnáctého století kdy vznikaly tzv. civilní kodexy v Německých zemích (Bavorský či Pruský codex) a v roce 1804 vznikl ve Francii jeden ze základů pozdějších občanských zákoníků v mnoha zemích Evropy, a to tzv. **CODE CIVIL**. Ten byl rozšiřován po celé kontinentální Evropě pomocí napoleonských válek.

Pramenem (zdrojem) občanského práva jsou právní normy (l nepsané), zásady práva (l nepsané), Základní listina práv a svobod (Ústava ČR).

NOZ má základní zásady, které jsou uvedeny v § 3 zákona a jedná se o tyto zásady:

- * **AUTONOMIE VŮLE ČLOVĚKA**

- * **OCHRANA SLABŠÍHO** (v našem případě ochrana spotřebitele)
- * **ZÁSADA PACTA SUNT SERVANDA** – tzn. “ smlouvy se mají plnit “
- * **DANÝ SLIB ZAVAZUJE**
- * **ZÁSADA POCTIVOSTI**
- * **ZÁKAZ ZNEUŽÍVÁNÍ PRÁVA**

Neplatnost právních úkonů:

Jde o stavy, kdy právní úkon vznikl, ale protože vykazuje určité vady, je neplatný a zamýšlené následky se zřetelem k vadě nenastanou.

Neplatnost absolutní – nastává přímo ze zákona a působí vůči všem, může se jí dovolávat každý, kdo má na tom právní zájem. Mezi důvody absolutní neplatnosti patří např. rozpor se zákonem či dobrými mravy, obcházení zákona, nedostatek svobody a vážnost vůle (pod nátlakem ať již fyzickým nebo psychickým), neurčitost (nelze spolehlivě a přesně zjistit obsah) a nesrozumitelnost projevu (zmatečně napsaná závěť).

Neplatnost relativní – podstatou je zde skutečnost, že právní úkon, který se považuje za platný, vyvolává právní následky, a je platný až do té doby, než je jeho neplatnost namítnuta nebo prohlášena (srovnej z § 9 odstr. 2 Realitního zákona). Této neplatnosti se na rozdíl od neplatnosti absolutní může dovolat pouze účastník daného právního vztahu. Pokud toto účastník neučiní, považuje se relativně neplatný právní úkon za platný. Následky relativní neplatnosti nastanou v okamžiku, kdy se oprávněný účastník neplatnosti dovolá, což musí být učiněno v obecné tříleté promlčecí době. Mezi důvody relativní neplatnosti patří např. nedostatek smluvené formy projevu, nedostatek souhlasu jiného účastníka, opomenutí neopomenutelného dědice při psaní závěti aj.

Důležité !

Projevená vůle musí být svobodná, vážná, určitá a srozumitelná, oproštěna od možnosti omylu a tísně. Nedostatek svobody vůle je jednání pod nátlakem fyzickým a psychickým.

Platnost a účinnost zákonů **(Zákon č. 309/1999 Sb. Zákon o Sbírce zákonů)**

Ústavní zákony, zákony, zákonná opatření, nařízení vlády a vyhlášky se vyhláší ve Sbírce zákonů.

Platnost zákonů: Právní předpisy nabývají platnosti dnem jejich vyhlášení ve Sbírce zákonů.

Účinnost zákonů: Není-li dále stanoveno jinak, nabývají právní předpisy účinnosti k 1. lednu nebo k 1. červenci kalendářního roku.

Vyžaduje-li to naléhavý obecný zájem, lze ve zvlášť výjimečných případech stanovit dřívější den nabytí účinnosti (což byl případ Zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování).

Třídění právních úkonů:

právní úkony se člení na:

- jednostranné – např. závěť, listina o vydědění,
- dvoustranné – např. smlouvy - ty nás budou nejvíce zajímat
- vícestranné – smlouvy s několika stranami - např. rezervační smlouva, smlouva o sdružení atd.).

Smlouvy se člení na:

- úplatné – např. kupní smlouva,
- bezúplatné – např. darovací smlouva

Zdroj <https://cs.wikipedia.org/wiki/Pr%C3%A1vo>

Paragrafová znění Občanského zákoníku důležitá pro praxi realitního zprostředkovatele

Je nezbytné, aby realitní zprostředkovatel Občanský zákoník měl ve své knihovně a v případě potřeby se k němu vracel !

Občanský zákoník má celkem 3081 paragrafů a dělí se do pěti částí: Smyslem a účelem nového občanského zákoníku (NOZ) je upravit veškeré soukromoprávní vztahy v jednom kodexu. Vybral jsem pro Vás jen ta paragrafová znění, o kterých by měl realitní zprostředkovatel alespoň obecně vědět a v případě použití v jeho praxi tyto studovat “ do hloubky “.

ČÁST PRVNÍ - OBECNÁ ČÁST

(§ 1 - § 654) - Soukromé právo

§ 4

(1) Má se za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat.

§ 5

(1) Kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí,

kteřá je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.

§ 6

(1) Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě.

(2) Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

§ 7

Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.

§ 8

Zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

§ 15

(1) Právní osobnost je způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti.

(2) Svěprávnost je způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat).

§ 18

Osoba je fyzická, nebo právnická.

§ 19

(1) Každý člověk má vrozená, již samotným rozumem a citem poznatelná přirozená práva, a tudíž se považuje za osobu.

§ 20

(1) Právnická osoba je organizovaný útvar, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná.

§ 21

Stát se v oblasti soukromého práva považuje za právnickou osobu. Jiný právní předpis stanoví, jak stát právně jedná.

§ 22

(1) Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen „partner“); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.

§ 23

Člověk má právní osobnost od narození až do smrti.

§ 55

(1) K omezení svéprávnosti lze přistoupit jen v zájmu člověka, jehož se to týká, po jeho zhlédnutí a s plným uznáváním jeho práv a jeho osobní jedinečnosti. Přitom musí být důkladně vzaty v úvahu rozsah i stupeň neschopnosti člověka postarat se o vlastní záležitosti.

§ 56

(1) Omezit svéprávnost člověka může jen soud.

§ 118

Právnická osoba má právní osobnost od svého vzniku do svého zániku.

Veřejné rejstříky právnických osob

§ 120

(1) Do veřejného rejstříku (nebo také Obchodní rejstřík) se o právnické osobě zapíše alespoň den jejího vzniku, den jejího zrušení s uvedením právního důvodu a den jejího zániku, jakož i její název, adresa sídla a předmět činnosti, jméno a adresa bydliště nebo sídla každého člena statutárního orgánu spolu s uvedením způsobu, jakým tento orgán právnickou osobu zastupuje, a údajů o dni vzniku nebo zániku jejich funkce.

Korporace

§ 210

(1) Korporaci vytváří jako právnickou osobu společenství osob (např. SVJ nebo SBD)

Důležité:

Spotřebitel

§ 419

Spotřebitelem je každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná.

Pozn. Prosím nastudovat si také související Zákon č. 634/1992Sb. o ochraně spotřebitele.

Podnikatel

§ 420

- (1) Kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.**
- (2) Pro účely ochrany spotřebitele a pro účely § 1963 se za podnikatele považuje také každá osoba, která uzavírá smlouvy související s vlastní obchodní, výrobní nebo obdobnou činností či při samostatném výkonu svého povolání, popřípadě osoba, která jedná jménem nebo na účet podnikatele.**

§ 421

- (1) Za podnikatele se považuje osoba zapsaná v obchodním rejstříku. Za jakých podmínek se osoby zapisují do obchodního rejstříku, stanoví jiný zákon.**
- (2) Má se za to, že podnikatelem je osoba, která má k podnikání živnostenské nebo jiné oprávnění podle jiného zákona.**

Důležité pro posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny.

§ 492 Obvyklá cena

- (1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.**

Rozdělení věcí

§ 496 Věci hmotné a nehmotné

- (1) Hmotná věc** je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. (např. nemovitost)
- (2) Nehmotné věci** jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. (např. autorské právo)

§ 498 Nemovité a movité věci

(1) 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**. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Právní jednání

§ 545

Právní jednání **vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran.**

§ 546

Právně lze jednat konáním nebo opomenutím; může se tak stát výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnost o tom, co jednající osoba chtěla projevit.

§ 547

Právní jednání musí obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu.

Forma právních jednání

§ 559

Každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem.

§ 560 Důležité !

Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.

*To znamená, že **pokud prodáváme nemovitost, převádíme tím věcné právo a takový převod vyžaduje písemnou formu !***

Veřejná listina

§ 567

Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla.

§ 580

(1) Neplatné je právní jednání, které se přiči dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.

ČÁST TŘETÍ

ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA (§ 976 - § 1720)

§ 976

Absolutní majetková práva **působí vůči každému**, nestanoví-li něco jiného zákon.
Absolutní majetková práva zahrnují Věcná práva Dědické právo

Systematika věcných práv (rozuměj, práva k nějaké věci)

1. Držba (§ 987-1010) - Držba je faktické ovládnání věci hmotné

2. Vlastnictví (§ 1011-1114) právo ovládat věc svou mocí, nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci,

K pozitivním oprávněním vlastníka patří právo s věcí podle libosti nakládat, které zahrnuje v podstatě každé faktické působení na věc jako např. právo věc držet, přenechat ji jinému, převést ji na jiného apod.

K negativním oprávněním vlastníka patří jeho právo zakázat (přímé) účinky jednání jiného na jeho věc (např. poškození věci, vstup na jeho pozemek apod.)

§ 1105

Převod vlastnického práva k nemovité věci

Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu (v našem případě zápisem do KN).

§ 1106

Kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená.

Omezení vlastnického práva

Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích zákona libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.

Toto absolutní vlastnické právo má ale však svá omezení !

Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit (§ 1012 ObčZ – tzv. generální klauzule sousedských práv). Jestliže jsou konkrétní činy, ať již obtěžování nebo ohrožení práv jiného, konkrétně zacíleny na to, aby souseda poškodily, nelze je tolerovat, a to bez ohledu na míru přiměřenou poměrům. Jedná se o šikanózní výkon práva, který nepožívá právní ochrany (§ 8 ObčZ).

§ 1013 odst. 1 Sousedská práva

Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

Omezení vlastnického práva – vyvlastnění a použití věci za náhradu

Vyvlastnit lze jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu, nelze-li dosáhnout uspokojení veřejného zájmu jinak. - Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc za náhradu.

§ 1016 Kořeny stromů a převisy

Zákon opravňuje vlastníka pozemku odstranit kořeny stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to to škodu (např. prasknutí zdi na stavbě) nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Podmínkou odstranění kořenů je žádost souseda o odstranění kořenů; až v případě, že tento sám v přiměřené době kořeny neodstraní, je obtěžovaný vlastník pozemku oprávněn je odstranit. Převisy jsou větve přesahující nad sousední pozemek. Platí pro ně stejné podmínky odstranění jako pro kořeny stromů.

§ 1016 Spadlé plody a sázení stromů

Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem. § 1017 Má-li pro to vlastník pozemku

rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil.

Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m. **(pozn. to se týká např. živých plotů)** Toto pravidlo se neuplatní v případě lesu nebo sadu, dále v případě, když stromy tvoří rozhradu nebo se jedná o strom chráněný podle zvláštního zákona.

Rozhrady

Za rozhrady se považují různá, ať přirozená nebo umělá rozhraničení pozemků, jde zejména o ploty, zdi, meze a strouhy, nicméně výčet rozhrad v § 1024 odst. 1 ObčZ je demonstrativní. **V zákoně je stanovena vyvratitelná domněnka (*Dokud není dokázán opak, platí za prokázanou skutečnost, pro kterou je v zákoně stanovena*) domněnka, o tom, že rozhrady jsou společné.**

Vstup na sousední pozemek

Na sousední pozemek je možné vstoupit jenom v zákonem uvedených případech, neexistuje-li mezi sousedy dohoda (např. služebnost nebo nájemní vztah). Zejména jde o tyto případy: údržba sousedního pozemku (§ 1021) stavební práce na sousedním pozemku (§ 1022) pronásledování zvířat a věcí (§ 1014)

3. Spoluvlastnictví (§ 1115-1239)

Spoluvlastnický podíl

§ 1117

Každý spoluvlastník má právo k celé věci, toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka

Spoluvlastnický podíl

§ 1121

Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.

§ 1122

(1) Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.

(2) Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.

POZOR !

Další § 1124 ObčZ. je kolegově velmi důležitý pro pochopení , jak postupovat v případě zprostředkování prodeje spoluvlastnického podílu vašeho klienta

Pozn. NOZ (nový občanský zákoník svou novelou z července roku 2020 významně omezil předkupní právo pro spoluvlastníky v případě prodeje podílu na nemovité věci

§ 1124

- (1) **Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti (závěti či dědickou smlouvou) nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu 6ti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo**, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

Znamená to tedy, že pokud váš klient prodává jen svůj ideální spoluvlastnický podíl, který bylo založeno zpravidla závěti či jinou dědickou dohodou, mají ostatní podíloví spoluvlastníci předkupní právo jen **po dobu 6ti měsíců** od data vzniku této právní skutečnosti. Tzn., že realitní zprostředkovatel by měl při zprostředkování prodeje spoluvlastnického podílu svého klienta také zkoumat , zda tato lhůta je ještě v běhu či nikoliv. Takovou informaci realitní zprostředkovatel zjistí zpravidla z části E – nabývací tituly z aktuálního Listu vlastnictví.

Pokud však spoluvlastnický podíl byl založen jinak než dědickou dohodou nebo závětí (např. kupní smlouvou) tak pro takové případy bylo zákonné předkupní právo zrušeno.

Znalost této skutečnosti je u zkoušky také vyžadována !

Pro pochopení významu spoluvlastnictví je nutné si ještě vysvětlit, jaké druhy spoluvlastnictví existují a jak vlastně spoluvlastnictví vzniká.

Spoluvlastnictví většinou vzniká zpravidla v důsledku dědění, nebo třeba při rozvodu manželství v rámci vypořádání společného jmění manželů. Jako spoluvlastník máte právo držet, užívat a nakládat se společným majetkem podle libosti. Vaše právo je však omezeno právem ostatních spoluvlastníků(viz. § 1117 ObčZ)

právní teorie rozlišuje několik typů spoluvlastnictví:

Bezpodílové vlastnictví – tzv. **společné jmění manželů,(SJM)** které vzniká jedinečně manželstvím. Každý spoluvlastník je vlastníkem celé věci. Společné jmění manželů je tedy speciální formou bezpodílového vlastnictví. Vznikem manželství tak cokoliv, co koupíte, budete vlastnit společně. Ať už je to auto, nebo bydlení, vždy jste majitelem oba.

Pokud si však manželé **před svatbou uzavřou předmanželskou smlouvu, ve které se domluví, že společné jmění mít nebudou, SJM zde není.**

Vpřípadě, že manželství nevyjde a požádáte o rozvod, budete se muset o všechny majetek podělit. Při vypořádání tak soudce vychází obvykle z toho, že mají oba bývalí manželé nárok na stejný podíl ze společného majetku.

Podílové spoluvlastnictví – spoluvlastník má z domu jen určitý podíl.

Podílové spoluvlastnictví se ještě rozděluje na:

- **Reálné spoluvlastnictví** – spoluvlastník má přesně určenou část, ke které mu náleží spoluvlastnické právo. Tento speciální druh spoluvlastnictví však **v české legislativě nenajdete.**
- **Ideální spoluvlastnictví** – spoluvlastník nevlastní konkrétní část, má však právo k celé nemovitosti (viz. § 1117 ObčZ) , ale zároveň je omezen právy ostatních spoluvlastníků.

U podílového vlastnictví má nárok na nemovitost více vlastníků. Jednotlivé podíly mohou být stejně velké, ale také nemusí. Přestože má každý vlastník právo k celé nemovitosti, při rozhodování hraje největší roli velikost podílu.

Bytové spoluvlastnictví **§ 1158**

(1) Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

(2) Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

§ 1159

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Společné části **§ 1160**

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům (např. právo stavby), stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky

k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Pozor! Někdy se můžete setkat s tím, že podíly na společných částech jsou stejné oproti většině SVJ, kde jsou společné části dány velikostí podlahové plochy bytu, to zjistíte z LV)

§ 1161

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

§ 1164

Zápis do veřejného seznamu

(1) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením **rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.**

Prohlášení (např. v případě převodu DR bytů do OV)

§ 1166

(1) Při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
- b) údaje o jednotce, zejména

- 1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
- 2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,
- 3. velikost podílů na společných částech,

c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

(2) K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

Zvláštní ustanovení o převodu jednotky (bytu, nebytového prostoru)

(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na přispěvcích na správu domu a

pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

(3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.

§ 1187

(1) Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu.

§ 1190

Osobou odpovědnou za správu domu je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

Společenství vlastníků

§ 1194

(1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

4. Věcná práva k cizím věcem (§ 1240-1399)

Důležité !

Zásada “ superficies solo cedit (tzv. superficiální zásada)” , česky to znamená “povrch ustupuje půdě” ve významu stavba je součástí pozemku). Jedná se o právní zásadu, podle které počínaje účinností NOZ – nového občanského zákona ke dni 1.1.2014 , stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku , jsou tedy jeho součástí a nejsou proto samostatnými nemovitými věcmi.

Tato zásada platí téměř v celé Evropě. Na českém území tato zásada platila do roku 1950, kdy byla zrušena středním občanským zákoníkem. Od té doby v českém právu platí, že vlastník stavby může být odlišný od vlastníka pozemku, který pod ní leží. Tuto zásadu od roku 2014 pro nově vzniklé právní vztahy obnovil v § 506 NOZ- nový občanský zákoník.

Výjimka ze superficiální zásady

Naopak, a to je třeba si kolegové uvědomit, podle § 3055 NOZ - stavba spojená se zemí pevným základem, která má jiného majitele než je majitel pozemku, na kterém je tato stavba zřízena, není součástí tohoto pozemku a je samostatnou nemovitou věcí !

Toto je velmi důležité, aby uchazeč o zkoušku znal !

A co z této zásady vyplývá pro nás realitní zprostředkovatele ?

Pozor na zákonné předkupní právo podle § 3055 NOZ !

V případě prodeje takové nemovitosti, která je samostatnou nemovitou věcí by realitní zprostředkovatel měl vždy zjistit, zejména z aktuálního LV (listu vlastnictví), zda majitel pozemku, na kterém stavba stojí je také jejím majitelem či nikoliv. Někdy se stává, že majitel pozemku je odlišný od majitele stavby, kterou prodáváme. Tedy ..tato stavba není součástí pozemku a neplatí zde superficiální zásada ! **V takovém případě má ale podle § 3056 NOZ vlastník pozemku na němž je taková stavba zřízena zákonné předkupní právo a naopak, vlastník stavby má zákonné předkupní právo v případě, pokud by majitel pozemku tento pozemek prodával. Toto zákonné předkupní právo (na rozdíl od předkupního práva sjednaného jako věcné právo) však na LV v části C uvedeno není. Pozor tedy na předkupní právo jako právní vadu stavby.**

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Superficies_solo_cedit

a) Právo stavby (§ 1240-1256)

Právo stavby jako věcné právo také prolomuje zásadu superficies solo cedit (stavba je součástí pozemku). To znamená, že v tomto případě stavba postavená na pozemku není jeho součástí a je tedy samostatnou nemovitou věcí !!

§ 1240

Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

§ 1242

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Vznik a zánik práva stavby

§ 1243

- (1) **Právo stavby se nabývá smlouvou**, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.
- (2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

§ 1244

- (1) **Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den** doby, na kterou je právo stavby zřízeno, **musí být patrný z veřejného seznamu.**
- (2) Nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

b) věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) (§ 1257-1308)

jsou dalším případem, kdy absolutní právo k nemovité věci může být omezeno, proto při vaší zprostředkovatelské činnosti je nutno vždy důkladně prostudovat výpis z katastru nemovitostí (LV) , kde jsou v části " C "Listu vlastnictví nemovité věci případná omezení vlastnického práva ve formě věcných břemen uvedena

§ 1257

- (1) **Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.**

§ 1260

- (1) **Služebnost se nabývá smlouvou**, pořizáním pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena.

Jaké jsou nejčastější služebnosti, se kterými se můžete u nemovitostí setkat:

- ***služebnosti inženýrských sítí***
- ***služebnost bytu (tzv. vejměnek)***
- ***služebnost nezbytné cesty (pozemek souseda přímo nesousedí s cestou)***
- ***služebnost okapu (svod vody z cizího pozemku)***
- ***právo pastvy apod.***

c) zástavní právo (§ 1309-1394) -

rovněž omezuje absolutní majetkové právo a rovněž toto právo naleznete také ve výpisu z Katastru nemovitostí (LV) v části "C"

§ 1312

(1) Zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou. V ní strany ujednají, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno; zajišťuje-li se dluh ještě nedospělý nebo více dluhů, postačí ujednat, do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje.

§ 1313

Zástavní právo zajišťuje dluh a jeho příslušenství; je-li to zvlášť ujednáno, pak i smluvní pokutu.

Práva a povinnosti ze zástavního práva

§ 1353

Zástavní dlužník se zdrží všeho, čím se zástava zhoršuje na úkor zástavního věřitele. Stane-li se činem zástavního dlužníka dostatečná jistota zástavního věřitele nedostatečnou nebo sníží-li se nedostatečná jistota, zástavní dlužník ji přiměřeně doplní.

§ 1376

Zanikne-li zajištěný dluh, zanikne i zástavní právo.

§ 1377

(1) Zástavní právo zanikne, ale pohledávka trvá,

- a) zanikne-li zástava,**
- b) vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva,**
- c) vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi,**
- d) složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci, nebo**
- e) uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno.**

P R Á V N Í V A D Y S T A V E B

Co je podstatné si ke zkoušce uvědomit a co byste měli u zkoušky vysvětlit, abyste uspěli ?

Shora uvedená omezení vlastnického práva , tedy různé druhy věcných břemen, zástavní práva jakož i další práva jako např. Předkupní právo , Práva zákazu zcizení , zákazu zatížení, exekuce , insolvence, právo nájmu, poznámka spornosti atd. , které naleznete v části C listu vlastnictví se jinak také nazývají tzv. Právními vadami o kterých musí realitní zprostředkovatel podle § 11 a 12 z.č. 39/2020 Sb., Zákona o realitním zprostředkování informovat nabyvatele práva (kupujícího, nájemce). Je to kolegové naše zákonná povinnost a proto tuto povinnost nesmíme opomenout. Tato povinnost tedy úzce souvisí s naší procesní povinností posouzení stavu nemovité věci, provedení prohlídky a obstarání stavebně technické dokumentace podle § 3 odst. 2 písm. b) a, d) a e) z.č. 39/2020 Sb.

Uvědomte si také, že některé právní vady na katastru nemovitostí v části C nemusíme nalézt, neboť zde zapsány nejsou . Jedná se např. o zákonné předkupní právo (§ 3056 z.č. 89/2012 Sb. Obč.Z., exekuce, insolvence a nebo neexistence inženýrských sítí.

Věnujte tedy prostudování Listu vlastnictví zejména části C a dalších veřejných registrů , zvláštní pozornost , abyste vaši informační povinnost vyplývající z § 11 a 12 zákona o realitním zprostředkování řádně splnili !

d) zadržovací právo (§ 1395-1399)

je věcné právo k cizí věci, jehož podstatou je oprávnění zadržet cizí movitou věc, kterou má věřitel oprávněně u sebe, a to k zajištění své pohledávky. **Pozor... netýká se nemovitých věcí!!**

ČÁST ČTVRTÁ - RELATIVNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA

relativní majetková práva na rozdíl od absolutních majetkových práv působí jen mezi stranami

(§ 1721 - § 3014)

Obsahuje závazkové právo, které **působí jen mezi stranami** (rozuměj, mezi smluvními stranami). U těchto druhů práv již nejde o práva absolutní. Tato práva působí jen mezi stranami, které si takové právo ujednají, např. se jedná o vztah věřitel-dlužník

Vznik závazků a jejich obsah

§ 1721

Ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit.

Smlouva

§ 1724

(1) Smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy.

§ 1725

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.

§ 1728

(1) Každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít.

(2) Při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.

§ 1729

Důležité:

(1) **Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod.**

(2) **Strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.**

§ 1761

Zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo (v takovém případě však působí absolutně).

Zde bychom se chvíli zastavili a vysvětlili si tyto pojmy:

Zákaz zatížení je jednou z dalších forem omezení vlastnického práva a forma omezení nakládání s nemovitostí, kdy dlužník nesmí právně zatížit předmětnou nemovitost bez souhlasu banky např. dalším zástavním právem, zřízením věcného břemena atd. V těchto případech bude potřeba si zajistit souhlas banky. V praxi se ale můžeme setkat i s omezením dispozičního práva například při pronájmu nemovitosti. Pokud je tedy cílem koupě nemovitosti její další pronajímání, pečlivě si ověřte situaci u úvěrující banky.

Vzhledem k pronajímání nemovitosti nebývá ve většině případů problém získat od banky schválení. Vždy to ale závisí na konkrétní bance a jejích podmínkách.

Stejně tak se můžete setkat s následným problémem při zřízení jiného zástavního práva. V praxi se s tímto můžete potýkat při refinancování hypotéky, nebo prodeji nemovitosti, kdy bude kupující žádat o hypoteční úvěr a bude třeba zřídit své zástavní právo vůči nemovitosti. V těchto případech bude opět potřeba zajistit souhlas banky.

Zákaz zcizení je další formou omezení vlastnického práva. V tomto případě dlužník nesmí nemovitost jakkoliv převést na jinou osobu, čímž je myšlen například prodej či darování nemovitosti.

Pokud by u nemovitosti mělo dojít k převodu na jinou osobu, je zde opět třeba souhlas věřitele (úvěřující banky). Ten bude požadovat i katastrální úřad jako nezbytný dokument pro prepis, čímž má potvrzení, že je banka s převodem seznámena a souhlasí s ním.

Výše uvedené skutečnosti naleznete a ověříte si na příslušném LV nemovitosti v části C (věcná práva zatěžující nemovitosti)

Zdroj <https://www.havic.cz/blog/zastavni-pravo-zakaz-zcizeni-a-zatizeni>

§ 1771

Dražba

(1) Při dražbě je smlouva uzavřena příklepem.

(2) Již učiněná nabídka se zruší, pokud je podána vyšší nabídka, nebo pokud se dražba ukončí jinak než příklepem.

Smlouva o smlouvě budoucí

§ 1785

Smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem.

§ 1786

Zavázané straně vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí.

§ 1788

(1) Nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouvy včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.

§ 1828

Zvláštní ustanovení o závazcích ze smluv uzavíraných mimo obchodní prostory

- (1) Sjednává-li se smlouva mimo prostor obvyklý pro podnikatelské podnikání, sdělí podnikatel spotřebiteli písemně údaje uvedené v § 1811 odst. 2 a § 1820 odst. 1; v jiné textové podobě jen tehdy, pokud s tím spotřebitel souhlasil.
- (2) Za smlouvu uzavřenou mimo prostor obvyklý pro podnikatelské podnikání se považuje také smlouva uzavřená v prostoru obvyklém pro podnikatelské podnikání, pokud k jejímu uzavření došlo bezprostředně poté, co podnikatel oslovil spotřebitele mimo tyto prostory.

Zopakujme si: Odstoupení od smlouvy uzavřené distančním způsobem

§ 1829

- (1) **Spotřebitel má právo odstoupit od smlouvy** (bez udání důvodu) **ve lhůtě 14 dnů**. Lhůta podle věty první běží **ode dne uzavření smlouvy**.
- (2) **Nebyl-li spotřebitel poučen o právu odstoupit od smlouvy** v souladu s § 1820 odst. 1 písm. f) **NOZ může spotřebitel od smlouvy odstoupit do jednoho roku a čtrnácti dnů ode dne počátku běhu lhůty** pro odstoupení podle odstavce 1. Jestliže však byl spotřebitel poučen o právu odstoupit od smlouvy v této lhůtě, běží čtrnáctidenní lhůta pro odstoupení ode dne, kdy spotřebitel poučení obdržel. **§ 2063**

Darování pro případ smrti (tzv. odkaz)

Darování závislé na podmínce, že obdarovaný dárci přežije, se posuzuje zpravidla jako odkaz.

Koupě nemovité věci

§ 2128

- (1) **Při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560. (tedy písemnou formu). Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva.**
- (2) Zřizuje-li se ujednáním o výhradě vlastnického práva, právu zpětné koupě, zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva věcné právo k věci zapsané do veřejného seznamu, vzniká takové právo až zápisem do veřejného seznamu.

§ 2129

Důležité!!

- (1) **Kupující má právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li 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.**

Skryté vady

Neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena.

Prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět. (zamlčení skryté vady).

§ 2130

Ujednají-li strany, kdy má kupující nemovitou věc převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí plody a užitky nemovité věci. Ve stejné době přejde nebezpečí škody na věci na kupujícího.

§ 2131

V ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Výhrada vlastnického práva

§ 2132

Vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím.

§ 2140

Předkupní právo

(1) Ujednají-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).

Směna

§ 2184

(1) 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.

Nájem (obecná úprava nájmu)

§ 2201

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

§ 2202

Předmět nájmu

- (1) Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.
- (2) Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

§ 2203

Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, запиše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.

§ 2204

- (1) Neujedná-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.

§ 2205

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

§ 2206

- (1) Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá.
- (2) Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

§ 2207

- (1) Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce.

§ 2208

Možnost výpovědi nájmu bez výpovědní doby

(1) Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce

§ 2213

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.

Podnájem

§ 2215

(1) Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.

Hrubé porušení povinností nájemce

(2) Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. (srovnej s § 2274 NOZ)

Nájemné

§ 2217

(1) Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

§ 2218

Nájemné se platí měsíčně pozadu.

Další práva a povinnosti stran

§ 2219

(1) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Pozor na případ, kdy nájemce je bezkontaktní a pronajímateli se nedaří vyrozumět v přiměřené době nájemce o konání prohlídky

Skončení nájmu

§ 2225

(1) Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu.

Důležité!

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

§ 2235

(1) Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu. (tzv. zakázaná ujednání).

(2) Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.

§ 2237

Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

§ 2239 Zakázaná ujednání

Nepřihlíží se k ujednání ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

Např. se jedná o zákaz kouření v bytě, zákaz chování psů a koček, zákaz návštěv apod.

Důležité: Co se týče smluvních pokut, zde došlo zákonem č. 163/2020 Sb. s účinností od 1. 7. 2020 k novelizaci NOZ, kdy zákaz smluvních pokut byl odstraněn.

Nájemné a jiné platby **§ 2246**

- (1) Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.
- (2) Neujednají-li strany výši nájemného, 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.

§ 2251

- (1) **Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější.**

Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně.

§ 2254

Jistota a smluvní pokuta (tzv. kauce)

- (1) **Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.**
- (2) **Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.**

Práva a povinnosti stran **§ 2255**

- (1) Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
- (2) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.

§ 2256

- (1) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
- (2) Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

§ 2257

- (1) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
- (2) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Zvíře v bytě:

§ 2258

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Členové nájemcovy domácnosti

§ 2272

- (1) **Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli.** Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
- (2) **Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.** Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.
- (3) Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

§ 2273

Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Podnájem

§ 2274

Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně.

§ 2275

(1) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se **souhlasem pronajímatele.**

§ 2276

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost.

§ 2277

Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

§ 2278

Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

Skončení nájmu

§ 2285

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

§ 2286 Výpověď nájmu

K zapamatování: výpověď nájmu vyžaduje vždy písemnou formu !

(1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od **1. dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.**

(2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

§ 2287

Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

§ 2288 Výpověď s výpovědní lhůtou

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

- a) **poruší-li nájemce hrubě svou povinnost** vyplývající z nájmu,
- b) **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,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je **z důvodu veřejného zájmu** potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu **jiný obdobně závažný důvod** pro vypovězení nájmu.

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že

- a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

(3) Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.

§ 2290

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

§ 2291

Porušení povinností zvláště závažným způsobem Výpověď bez výpovědní doby!

(1) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, 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.

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

(3) Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

§ 2292

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

§ 2293

(1) Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Zde bychom si vysvětlili, za jakých podmínek si může nájemce a podnájemce zřídit trvalé bydliště, které bude potřebovat zpravidla kvůli příspěvku na bydlení a přijetí sociálních dávek.

Otázka trvalého pobytu nájemce a podnájemce

O tom, kdo a jak si může nahlásit trvalé bydliště hovoří zákon č. 133/2000Sb. O evidenci obyvatel

V případě nájmu bytu

nájemce k nahlášení trvalého pobytu dle současné právní úpravy nepotřebuje souhlas majitele.

Ten trvalý pobyt svému nájemci v bytě nemůže zakázat ani v nájemní smlouvě. Takové ustanovení by bylo neplatné. „Z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu ani k vlastníkovu nemovitosti.“ *Trvalé bydliště tedy slouží spíše pro evidenční účely.*

V případě podnájmu

Podnájemník je na tom v tomhle ohledu hůře než nájemník. **Podle současné právní úpravy pokud si bude chtít podnájemník v bytě, který užívá, zřídit trvalé bydliště, bude nutný souhlas majitele nemovitosti.** Pokud jej získá, nebude potřebovat jen smlouvu o podnájmu,

ale I úředně ověřené písemné potvrzení oprávněné osoby o souhlasu s ohlášením změny místa trvalého bydliště. **To musí podepsat majitel nemovitosti. V souvislosti s Občanským zákoníkem je nutné zmínit ještě**

Zákon č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) zkratka ZOK

Tento zákon se sice činnosti realitního zprostředkovatele týká jen okrajově, nicméně je důležité, aby realitní zprostředkovatel o tomto zákonu věděl a uměl poskytnout svým klientům potřebné informace, zejména v souvislosti prodejem jejich družstevních bytů / resp. úplatným převodem jejich obchodních podílů).

Zde je nutné konstatovat, že obvyklý termín “ prodej družstevního bytu “ je pojmem nesprávným. Ve skutečnosti člen bytového družstva neprodává svůj byt, ale za úplatu převádí na nabyvatele svůj družstevní podíl v bytovém družstvu.

Realitní zprostředkovatel by měl umět svým klientům vysvětlit, čím se liší byt ve vlastnictví osobním od práva nájmu v bytu družstevním.

Zájemce o “koupi družstevního bytu” ve skutečnosti na sebe za úplatu převádí družstevní podíl původního člena družstva s právem nájmu k tomuto bytu.

Vznik členství

§ 577

(1) Členství v družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených tímto zákonem a stanovami, a to

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,**
- b) dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nebo**
- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.**

Družstevní podíl

§ 595

(1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

(2) Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl.

§ 596

Družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl, ledaže se jedná o přeměnu podle jiného právního předpisu.

§ 598

Převod a přechod družstevního podílu není přípustný, je-li podle stanov podmínkou členství pracovní poměr člena k družstvu; to neplatí, je-li nabyvatel nebo dědic družstevního podílu již zaměstnancem družstva nebo se jím stane.

(2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

Orgány družstva

§ 629

Orgány družstva jsou

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise a
- d) jiné orgány zřízené stanovami.

§ 729

Družstevní byt a družstevní nebytový prostor

(1) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

§ 731

(1) **Stanovy bytového družstva** kromě náležitostí podle § 553 obsahují také

- a) podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a
- b) podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu. Tato práva a povinnosti se stávají dnem jejich vzniku právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Důležité:

§ 736

Převod družstevního podílu v bytovém družstvu (laickou veřejností označován za prodej družstevního bytu)

- (1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.**
- (2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o 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, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.**

Nájem družstevního bytu

§ 741

- (1) Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem, nájem bytu nebo nájem prostoru sloužícího podnikání, a popřípadě ujednání stanov, která nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona.**

IV. ZÁKON č. 256/2013 Sb. ZÁKON O KATASTRU NEMOVITOSTÍ (KATASTRÁLNÍ ZÁKON)

Autor : Ing. Antonín Zahálka

Právní úprava vlastnického práva

Vlastnické právo v českém právním řádu upraveno především v Listině základních práv a svobod v čl. 11 odst. 1 „každý má právo vlastnit majetek“. Tento článek prohlašuje za základní lidské právo být vlastníkem, tj. právo nabývat vlastnictví. Samotná právní úprava vlastnického práva je následně obsažena v občanském zákoníku.

Pojem katastr

Název katastr „pochází z latinského slova *capitastrum*. Toto latinské slovo je tvořeno ze dvou částí: *caput*, tedy hlava a *tastrum*, což je listina. Slovo katastr tedy znamená listina uspořádaná podle hlav

Než se pustíme do studia tohoto zákona, bylo by dobré si připomenout na základě jakých **historických pramenů** tento zákon vznikl.

- Nemovitosti byly předmětem zápisu již od středověku. **Od 13. století existovaly tzv. ZEMSKÉ DESKY**. Zápisem majetku do zemských desek se majetek stával dědičným majetkem rodu. V deskách zemských byla však také zapisována veškerá ustanovení zemských sněmů - tedy vlastně tehdejších zákonů. **Zemské desky se nacházejí v úschově katastrálních úřadů.**
- **Např. existovaly desky trhové (*libri contractuum, quaterni contractuum*), zde se zapisovaly změny v držbě nemovitostí (prodej, koupě).**
- **V 17. století** existoval I. A II. **Tereziánský katastr** (poddanská půda) a panský katastr (šlechtická půda).
- První společnou evidencí panské a poddanské půdy byl poté **Nový josefínský katastr.**
- **V roce 1817** byl založen tzv. **Stabilní katastr**, který byl zpracován na odborné úrovni a zahrnoval mapovou část s parcelami.
- **Od roku 1927 existoval pozemkový katastr (na základě stabilního katastru), který obsahoval geometrické zobrazení, soupis a popis všech pozemků na území ČSR.** Staré sáhové měřítko (1:2880) nahradil dekadickým (1:1000) a byl zaveden nový souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (**S-JTSK**).
- Tento pozemkový katastr přestal být přesný po roce 1945 z důvodu konfiskací, v 50. letech přestal být udržován a **v roce 1971 byl zrušen.**

- **V roce 1956** byla založena tzv **Jednotná evidence půdy**, která měla za úkol evidovat faktický stav užívání půdy (bez ohledu na vztahy vlastnické). V rámci socialistického zespolečenšťování tedy soupis vlastnictví ztratil význam (k převodu nemovitosti docházelo uzavřením smlouvy a nikoliv zápisem).
- **S rokem 1964** byla zavedena **Evidence nemovitostí**, která zahrnovala jejich soupis vč. vlastnických práv, nicméně zápisy byly opět deklaratorní a existence vlastnictví se na ně nevázala. **Vlastnictví přecházelo registrací smlouvy na státním notářství.**
- **Ke dni 1.1.1993** na základě zákona č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. **vznikl Katastr nemovitostí České republiky.**

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Katastr_nemovitost%C3%AD_%C4%8Cesk%C3%A9_repub

Správu katastru nemovitostí České republiky provádí **Český úřad zeměměřický a katastrální** (dále jen **"ČÚZK"**), který je ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze a to na základě zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, s účinností od 1. 1. 1993.

Zdroj: www.cuzk.cz

Od 1.1.2014 jsou tyto zákony nahrazeny zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Katastr_nemovitost%C3%AD_%C4%8Cesk%C3%A9_repub

tímto zákonem se budeme nyní zabývat podrobněji a opět to bude " trochu nudné "

Zásady vedení katastru nemovitostí

- **zásada intabulance** – ke vkladu či záznamu dochází na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu
- **zásada dispoziční** – ke změně věcných práv dochází na základě návrhu na vklad
- **zásada priority** – katastr dodržuje časové pořadí zápisů
- **zásada legality** – všechny zápisy v katastru nemovitostí jsou platné pokud jsou v souladu s danými zákony
- **zásada speciality** – zajišťuje jednoznačnost, určitost a nespornost zápisu
- **zásada dobré víry** – důvěra, že data v katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečností, platí však jen u zápisů od 1.1.1993, kdy katastrální zákon vznikl
- **zásada veřejnosti** – každý má přístup k obsahu katastru nemovitostí
- **zásada oficiality** – všechny změny se zapisují na základě úřední povinnosti

§ 1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je jedním z tzv. veřejných rejstříků (seznamů)

(1) 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.

§ 2 Vymezení pojmů (výběr pro nás nejdůležitějších)

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) **pozemkem** část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím atd.
- b) **parcelou** pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- c) **stavební parcelou** pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- d) **pozemkovou parcelou** pozemek, který není stavební parcelou,

Důležité: rozdělení pozemkových parcel na stavební a pozemkové parcely je důležité zejména u katastrů, kde jsou pozemkové parcely evidovány **ve dvou číselných radách**, a to stavební a pozemkové parcely.

- **výměrou parcely** 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;
- **katastrálním územím** technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,
- **katastrální mapou** polohopisná mapa velkého měřítká s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků,
- **geometrickým plánem** technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací,
- **budovou** nadzemní stavba **spojená se zemí pevným základem**, která je prostorově soustředěna a navenek převážně **uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí**,

Důležité: srovnej Katastrální a Stavební zákon

Budova je ovšem také současně stavbou z hlediska Stavebního zákona, ten v ustanovení § 2 odst. 3 uvádí, že 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, stavbou

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

§ 3 Předmět evidence

V katastru se evidují

- pozemky** v podobě parcel,
- budovy**, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, (**např, garáže**)
- 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 (**např. garáže bez č. ev., stavby civilní a požární ochrany**),
- jednotky** vymezené podle občanského zákoníku, (**tedy byty a nebytové prostory**)
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., (tedy byty a nebytové prostory)** 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, (zde si zopakujeme zásadu “ superficies solo cedit)**
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Důležité: Zde je nutné si uvědomit, že ve smyslu § 2 KatZ se v katastru neevidují např. drobné stavby, rozestavěné stavby a podzemní stavby

V § 4 se kromě jiného dozvíme, jaké informace se zapisují do katastru k fyzickým a právnickým osobám

O fyzické osobě se do katastru zapisuje

- jméno, popřípadě jména, a příjmení,
- rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,
- adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.

O právnické osobě se do katastru zapisuje

- název nebo obchodní firma,
- identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen,
- sídlo.

ZÁPIS PRÁV DO KATASTRU

§ 6

Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou.

Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva (např. vlastnické právo), práva ujednaná jako věcná práva (např. věcná břemena, atd.), nájem a pacht.

Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva (např. přechod vlastnických práv darovací smlouvou, vydražením)

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

§ 7

(1) Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemnosti v listinné podobě nebo v elektronické podobě (dále jen „listina“). Pokud je listina vyhotovena v elektro-nické podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Je-li listina v elektronické podobě podepsána elektronickým podpisem, musí být k podepsání použit uznávaný elektronický podpis. Je-li písemnost v elektronické podobě zapečetěna elektronickou pečetí, musí být k pečetění použita uznávaná elektronická pečeť.

Pozor na nutnost úředního ověřování listin

(2) Nejsou-li podpisy na soukromé listině úředně ověřeny, musí ten, kdo zápis navrhuje, prokázat jejich pravost. Nebude-li pravost podpisů prokázána **ve lhůtě 30 dnů od podání návrhu na zápis, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví nebo vrátí** listinu předloženou k zápisu záznamem či poznámkou tomu, kdo listinu předložil.

(3) Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny.

§ 8

V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to:

a) pozemek parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a **v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách** a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu, (**viz. historie vzniku katastru shora**)

b) pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu

katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území,

- c) **budova, která není součástí pozemku ani práva stavby**, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- d) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití, (např. garáže, sklady výbušnin, stavby pro civilní a požární ochranu)
- e) **Jednotka označením budovy, v níž je vymezena**, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním,
- f) **rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena** pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku,
- g) **právo stavby** označením pozemku, ke kterému je zřízeno,
zopakujme si, že právo stavby je věc nemovitá a proto je předmětem zápisu do KN
- h) **nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona** označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití.

§ 9

Co je tzv. plomba ?

- (1) **Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh** nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, **vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou.** Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin.
- (2) **Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.** *Na postup katastrálního úřadu při zápisech práv do katastru se použije přiměřeně § 145 správního řádu, vyjma odstavce 2 vět třetí a čtvrté. (Pozn. § 145 zákona.č. 500/2004 Sb. Správní řád).*

Řízení s předstihem žádosti

- (1) **Stanoví-li zákon, že pro vedení řízení má význam předstih žádosti, vyznačí správní orgán časový údaj o jejím doručení též s uvedením hodiny a minuty doručení.** *Jestliže bylo více žádostí doručeno současně, rozhoduje údaj o tom, kdy byla poštovní zásilka obsahující žádost podána. V pochybnostech mají přednost žádosti předané správnímu orgánu osobně. Nelze-li předstih žádosti určit, určí se losem; o tom se sepíše protokol.*

Důležité:

§ 10 Právní účinky zápisu

Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Vklad (Rozuměj-zápis do KN vkladem)

§ 11

(1) Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

a) vlastnické právo,

b) právo stavby,

c) věcné břemeno,

d) zástavní právo,

e) budoucí zástavní právo,

f) podzástavní právo,

g) předkupní právo,

h) budoucí výměnek,

i) přídatné spoluvlastnictví,

q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,

r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,

s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

j) správa svěřenského fondu,

k) výhrada vlastnického práva,

l) výhrada práva zpětné koupě,

m) výhrada práva zpětného prodeje,

n) zákaz zcizení nebo zatížení,

o) výhrada práva lepšího kupce,

p) ujednání o koupi na zkoušku,

(2) Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. (při převodu práv k družstevnímu bytu do osobního vlastnictví)

§ 12

Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.

§ 13

Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.

§ 14

Návrh na vklad

(1) Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři a musí obsahovat

a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,

- b)** označení účastníků vkladového řízení, a to u fyzických osob jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovateli, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno,
- c)** označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána,
- d)** podpis navrhovatele.

(2) Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.

§ 15

Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení je

- a)** listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru (**dále jen „vkladová listina“**),
- b)** **plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele**, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen,
- c)** **výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba** a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce; výpis se nevyžaduje, pokud je vkladová listina veřejnou listinou,
- d)** další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, např. souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.

§ 16

Informace o vyznačení plomby

(1) O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje, nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenu službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby.

(2) **Vezme-li navrhovatel návrh na vklad zpět, vkladové řízení se zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení. § 17**

(1) **Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá** u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda

- a)** splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- b)** její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- c)** právní jednání je učiněno v předepsané formě,

d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, (např. v případě omezení způsobilosti k právním úkonům)

§ 18

(1) Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.

(3) V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin. Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.

Zapamatujte si pojmy vkladová listina a sbírka listin

Důležité:

(4) Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.

Znamená to tedy, že pokud byl vklad již povolen, platí zde zásada legality. Komplikace v této věci by pak mohla nastat v případě odstoupení od kupní smlouvy ještě před provedením vkladu práva, aniž by tuto skutečnost Kat. úřad věděl.

Záznam (Rozuměj - zápis do KN záznamem)

§ 19

Záznamem se do katastru zapisuje

- a)** příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- b)** právo hospodařit s majetkem státu,
- c)** správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- d)** majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- e)** majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
- f)** majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- g)** majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

(2) Návrh na záznam musí být doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno.

Poznámka (Rozuměj - zápis do KN poznámkou)

§ 22

(1) Poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu,

pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či **k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.**

§ 23

(1) K nemovitosti se zapisuje (kromě jiného) poznámka o

- a) podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva,
- b) exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti,
- g) usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti,
- h) vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka,
- i) usnesení o nařízení předběžného opatření,
- j) uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné,

(2) K nemovitosti se dále zapisuje poznámka o

- a) započetí výkonu zástavního práva,
- b) ujednání pořadí zástavních práv,
- c) uvolnění zástavního práva,
- d) svěřenském nástupnictví,
- e) zákazu nakládat s nemovitostí,
- f) dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu,
- g) předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových,
- h) omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků.

Důležité:

§ 24 Poznámka spornosti

(1) 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. (např. v případě žaloby na určení vlastnictví apod.)

Spornost zápisu vychází kromě § 24 Zákona o katastru nemovitostí také z ustanovení § 985 z. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, zápis - poznámka spornosti spadá také pod absolutní majetková práva a tedy působí proti každému.

Jedná se např. o případ, kdy se majitel nemovitosti dozví, že bez jeho vědomí bylo zapsáno vlastnické právo jiné osobě bez právního důvodu ! Majitel nemovitosti ale musí příslušnému katastrálnímu pracovišti prokázat, že o uznání svého vlastnického práva se domáhá soudní cestou (např. žalobou na určení vlastnictví). Až na základě soudního rozhodnutí může být nesprávný zápis vymazán.

§ 33

Lhůty pro zápis do katastru

Katastrální úřad provede

- a) vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu,**
- b) záznam do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva,**
- c) poznámku do 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,**
- d) zápis jiného údaje do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru.**

§ 52

Nahlížení do katastru

- (1) Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.**
- (2) Získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí.**
- (3) Není-li přehled vlastnictví z území České republiky nebo údaj o dosažených cenách nemovitostí poskytnut způsobem umožňujícím dálkový přístup, lze jej poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost.**

ČUZK (Český úřad zeměměřičský a katastrální)

Katastr nemovitostí spravuje Český úřad zeměměřičský a katastrální se sídlem v Praze, který současně spravuje portál www.cuzk.cz. Ten, kromě jiného umožňuje **dálkový přístup** do katastru nemovitostí (KN) podle jednotlivých katastrálních pracovišť podle jejich věcné a územní působnosti a také **nahlížení do katastru** nemovitostí (KN).

Na rozdíl od dálkového přístupu do KN je **Nahlížení do KN volně přístupné všem uživatelům** internetu, nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné. Možnosti výstupů jsou však proti Dálkovému přístupu do KN omezené. Výpis z katastru nemovitostí (LV) a některé další výstupy aplikace Nahlížení do KN zdarma **neumožňuje, ale lze v aplikaci provést jejich nákup. Platba je realizována prostřednictvím platebního portálu.**

Zdroj: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256#cast2>

Důležité k zapamatování:

Informace z katastru nemovitostí, kterou získáte pouhým nahlížením do KN je pouze informativní a v žádném případě nenahrazuje Výpis z katastru nemovitostí, který můžete získat buď cestou dálkového přístupu nebo osobní návštěvou na přepážce KÚ.

Pro **realitní zprostředkovatele, kteří se specializují na prodej či pronájem lesních** a zemědělských pozemků je dobré vědět, že vedle KN mohou tyto pozemky vyhledávat také v tzv. **Systému LPIS (Loan Parcel Identification System)**. **Tento veřejný systém půdy je na portálu** <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>. V tomto registru naleznete také uživatele, který tento druh půdy užívá a také kultury, kteří se zde pěstují.

Praktické cvičení

Nyní se prakticky seznámíme s portálem www.cuzk.cz. Na vašich PC si do internetového vyhledavače zadejte adresu www.cuzk.cz. (zadat parcelu, stavbu, jednotku, vkladové řízení, katastrální mapu, list vlastnictví a katastrální území a pomocí dálkového přístupu aktuální List vlastnictví nemovité věci).

List vlastnictví

Zopakujme si: Katastr nemovitostí České republiky (KN)

je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících.

Zdroj: www.cuzk.cz

Co je tedy tzv. List vlastnictví ?

List vlastnictví (ve zkratce LV) je veřejná listina obsahující soupis nemovitostí, které v daném katastrálním území vlastní konkrétní vlastník či spoluvlastníci, a slouží k prokazování tohoto vlastnictví. Vydává je katastrální úřad příslušný danému katastrálnímu území nebo je možné získat prostřednictvím **Czech POINTu**. **Je to první listina, kterou by realitní zprostředkovatel měl prověřit a zhodnotit (viz. § 11 a 12 z. č. 39/2020 Sb.**

Za vydání dokumentů se platí správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (**některé organizace jsou však od tohoto poplatku osvobozeny**):

- Vydání výpisu nebo opisu z katastru nemovitostí 100 Kč
- Vydání kopie katastrální mapy, kopie mapy 50 Kč
- Vydání prvé a další kopie listiny pořizené při vydání originálu listin za každou i jen započatou stránku formátu A430 Kč
- Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí 2 000 Kč

List vlastnictví se dělí na 7 částí označovaných písmeny A, B, B1, C, D, E a F. Pokud některá z částí neobsahuje žádné údaje, je v této části na Listu vlastnictví uvedeno „Bez zápisu“.

Záhlaví

V záhlaví Listu vlastnictví je uveden nadpis listiny („Výpis z katastru nemovitostí“ či „Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory“ nebo „Vlastnictví bytu a nebytového prostoru“), číslo Listu vlastnictví a dále jsou kódem a názvem uvedeny okres, obec a název katastrálního území. Obsahuje též údaj o tom, v kolika číselných řadách jsou v daném katastrálním území číslovány pozemky (zda v jedné či ve dvou).

Část A: „Vlastník, jiný oprávněný“

Část A obsahuje údaje o vlastníkovi či spoluvlastnících nemovitosti nebo nemovitostí, k nimž se daný List vlastnictví vztahuje.

Část B: „Nemovitosti“

Obsahuje podrobné údaje o nemovitostech, které vlastník či vlastníci uvedení v části A vlastní. Výpis je rozdělen do třech částí podle toho, zda se jedná o výpis pozemků, staveb nebo jednotek.

U pozemků se uvádí:

- [parcelní číslo](#)
- [druh pozemku](#)
- výměra (v [metrech čtverečních](#))
- způsob využití a ochrany

U staveb se uvádí:

- část obce, [číslo popisné](#), či [evidenční](#)
- způsob využití
- typ budovy
- způsob ochrany
 - [číslo parcely](#)

U jednotek se uvádí:

- údaje o domě
- číslo jednotky, případně její umístění
- typ a způsob využití
- velikost spoluvlastnického podílu na spole
 - čných částech domu, případně pozemku

V případě pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem se uvádí jejich [parcelní číslo](#) a výměra s původem jejího určení

Pokud právě probíhá změna práva k daným nemovitostem, je to zde vyznačeno tzv. „plombou“

Část B1: „Jiná práva

Pokud existuje k některým z nemovitostí uvedených v části B nějaké **jiné věcné právo**, jedná se o věcná práva sloužící **ve prospěch** nemovitosti v části B. (např. věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch nemovitosti)

Důležité:

Část C: „Omezení vlastnického práva

Část C uvádí informace o omezení vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v části B.

- předkupní právo
- věcná břemena
- zástavní právo
- zákaz zcizení
- zákaz zatížení
- exekuce, insolvence

- omezení práva disponovat s nemovitostí

- omezení převodu nemovitosti

Současně se zde uvádějí též listiny a řízení, ze kterých se při zápisu omezení v této části vycházelo.

Část D: „Jiné zápisy“

V části D jsou uvedeny různé poznámky a obsahuje též odkazy na listiny a řízení, z nichž se při zápisu do této části vycházelo.

Poznámka: **například poznámka spornosti**

Část E: „Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu“

Část E obsahuje informace o nabývacích dokumentech k nemovitosti. Těmi mohou být například rozhodnutí soudu o [vypořádání dědictví](#), [kupní smlouvy](#), [darovací smlouvy](#) či [kolaudační rozhodnutí](#) apod.

Část F: „Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám“

Závěrečná část vypisuje zemědělské pozemky z části B a u nich uvádí jejich parcelní číslo, kód [bonitované půdně ekologické jednotky](#) (BPEJ) a jejich výměru

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/List_vlastnictv%C3%AD a www.cuzk.cz

V. ZÁKON č. 183/2006 Sb. O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON)

Autor : Bc. Kateřina Glezgo

Doporučujeme uchazečům si tento zákon zakoupit v podobě ÚZ (úplného znění)

Novelizace zákonem č. 225/2017 Sb.

zákon č. 225/2017 Sb., účinnost 1. 1. 2018

změna dalších 44 souvisejících zákonů

hlavní cíl: zjednodušení a zrychlení povolování staveb i procesu jejich vlastní realizace

Hlavní změny

- uplatnění závazného stanoviska dotčenými orgány územního plánování
- pořizování a aktualizace územně analytických podkladů
- společné povolení pro realizaci záměru
- integrace posuzování vlivů na životní prostředí do územního nebo společného řízení
- řešení problematiky vstupu dotčených orgánů do postupů podle stavebního zákona a stanovení obsahu závazných stanovisek
- upřesnění správních úkonů prováděných k uvádění staveb do užívání (kolaudace), znovuzavedení kolaudačního rozhodnutí.

§1 Stavební zákon

Tento zákon upravuje cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na

životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.

Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb.

Hlavní změny a východiska pro tvorbu zákona č. 183/2006 Sb.

Stavební zákon byl zpracován z důvodu zjednodušení a zrychlení přípravy staveb a územně plánovacího řízení. Účelem byla minimalizace administrativních úkonů pro realizaci staveb. Problematika vyvlastňování z něj byla vyčleněna a ošetřena zvláštní normou, zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Zpřesňuje dosavadní definice (např. stavebník, staveniště nebo stavební dozor) a také řadu nových právních institutů. Jedná se zejména o koordinované stanovisko, předkupní právo, veřejnoprávní korporace a autorizovaného inspektora. Stejně jako původní stavební zákon i nový zachovává koncepci územního plánování a stavebního řízení. Územnímu plánování se věnuje v první části, stavebnímu řádu pak v části druhé. Těžiště rozhodovací činnosti však bylo přesunuto do oblasti územního plánování, které se řídí (stejně jako dříve) principem povolovacím. Ve stavebním řízení se již více prosazuje princip ohlašovací.

Nejvýznamnější změnou v novém stavebním zákoně je rozšíření okruhu staveb, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení a rovněž rozšíření okruhu staveb, pro jejichž realizaci postačí pouze ohlášení.

Byly stanoveny také další alternativy ke stavebnímu řízení, například možnost uzavření veřejnoprávní smlouvy, která nahradí územní rozhodnutí a stavební povolení, nebo možnost uzavření smlouvy s autorizovaným inspektorem, který provede zkrácené stavební řízení.

Změny nastaly i v oblasti užívání staveb. Ve většině případů k užívání stavby postačí oznámení stavebnímu úřadu o záměru zahájit užívání stavby. V oblasti územního plánování došlo k rozšíření územně plánovacích činností o nové instituty. Jedná se o pořizování územně analytických podkladů, politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a podmínky sloučení postupů při posuzování vlivu záměru na životní prostředí.

Nově jsou upraveny také podmínky přípravy území pro umístění a realizaci veřejné infrastruktury, evidence územně plánovací činnosti a kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost. Změny nastaly i v problematice vyvlastňování. Podmínky vyvlastnění, zahájení a průběh řízení a rozhodnutí o vyvlastnění jsou ošetřeny novou právní úpravou. Oproti původní úpravě jsou v novém vyvlastňovacím zákoně obsaženy také podmínky pro zrušení vyvlastnění, čímž je posílena právní jistota vlastníků pozemků a staveb. Výše náhrady za vyvlastňované nemovitosti je dána cenou obvyklou, která je stanovena znaleckým posudkem.

§2 Základní pojmy

V tomto zákoně se rozumí

- a)** změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn,
- b)** stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem,
- c)** zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- d)** zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),
- e)** nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to:
 - 1.** pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
 - 2.** v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
- f)** nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
- g)** plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,
- h)** plochou nadmístního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,
- i)** koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
- j)** zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,
- k)** veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,
 - l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,
 - m) veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci,
 - n) územně plánovací dokumentací
 1. zásady územního rozvoje;
 2. územní plán;
 3. regulační plán.

(2) V tomto zákoně se dále rozumí

- a) pořizovatelem příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen "ministerstvo") nebo Ministerstvo obrany, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, vymezení zastavěného území nebo politiku územního rozvoje,
- b) stavebním podnikatelem osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů,
- c) stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby,
- d) stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední

vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb,

- e) obecnými požadavky na výstavbu obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy.

(3) 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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

(5) Změnou dokončené stavby je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

(6) Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

(8) Souborem staveb se rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

(9) Stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

§ 3

(1) Terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související

práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, závážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu.

- (2) Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.
- (3) Stavenišťem se rozumí místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce nebo na kterém se stavba odstraňuje; zahrnuje stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby.
- (4) Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.
- (5) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavební záměr, rozumí se tím podle okolností stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba.

§4 Výkon veřejné správy

Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona. Dotčené orgány vydávají:

- a) závazná stanoviska pro rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak,
- b) stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona.

§13 Obecné stavební úřady

Obecným stavebním úřadem je

- a) ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu,
- b) krajský úřad,
- c) obecní úřad obce s rozšířenou působností,
- d) pověřený obecní úřad,
- e) městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2012.

§15 Speciální stavební úřady

Speciální stavební úřady

Působnost stavebního úřadu, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, vykonávají u

- a) staveb leteckých,
- b) staveb drah,
- c) staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- d) vodních děl

orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů (dále jen "speciální stavební úřady").

§ 16 Vojenské a jiné stavební úřady

Působnost stavebních úřadů na území vojenských újezdů vykonávají újezdní úřady.

Působnost stavebních úřadů, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, vykonávají podle tohoto zákona dále

- a) Ministerstvo obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu a jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právnickou osobou jím zřízenou nebo založenou, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost,
 - b) Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby nebo jejich části sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu,
 - c) Ministerstvo spravedlnosti u staveb pro účely Vězeňské služby a jejích organizačních jednotek,
 - d) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely, u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících výlučně přírodní radionuklidy a u staveb v areálu aderného zařízení, u staveb ropovodů a produktovodů a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více.
- (3)** Působnost stavebních úřadů v dobývacích prostorech vykonávají obvodní báňské úřady, jde-li o stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, včetně staveb úložných míst pro těžební odpad, a skladů výbušnin, s výjimkou staveb náležejících do působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu podle odstavce 2 písm. d) a staveb vodních děl.

- (4) Stavební úřady uvedené v odstavci 2 mohou vydat povolení pro stavby v uzavřených prostorech existujících staveb bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, pokud se nemění výškové uspořádání prostoru.
- (5) V pochybnostech, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle odstavce 2 nebo 3, nebo o stavbu v působnosti obecného stavebního úřadu, platí stanovisko příslušného jiného stavebního úřadu.

§17- §102 Územní řízení

Podrobně doporučuji nastudovat zákon č. 256/2013!!!!!!

Prvním stupněm ve schvalovacím procesu u novostaveb, přístaveb a nástaveb je územní řízení ukončené územním rozhodnutím. Pravomocné územní rozhodnutí je předpokladem pro zahájení stavebního řízení, které je ukončené vydáním nebo zamítnutím stavebního povolení. Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení. Základním podkladem pro vydání územního rozhodnutí je schválený územní plán.

Územním řízením je řízení o:

- umístění stavby nebo zařízení
- změně využití území,
- změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu.

Definice základních pojmů

Zastavěné území je území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.

Zastavitelnou plochou je plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

Nezastavitelným pozemkem je pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán a to:

- pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
- v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;

- v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

Územní plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Zajišťuje dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a posuzuje vlivy na životní prostředí.

Stavební zákon rozlišuje procesní postupy v zastavěném a nezastavěném území. V nezastavěném území lze umisťovat pouze stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a také stavby za účelem rekreace a cestovního ruchu apod. Změna vymezení zastavěného území je možná pouze prostřednictvím územního plánu. Základními nástroji územního plánování jsou územně plánovací podklady (územně analytické podklady, územní studie), politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace (zásady územního rozvoje, územní plány a regulační plány).

Územně plánovací podklady

- Územně analytické podklady – zachycují dosavadní stav a vývoj území
- Územní studie – výhledy a návrhy pro dané území

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje je novým nástrojem územního plánování s platností pro celé území ČR a je závazná pro další územně plánovací dokumentaci a rozhodování v území. Návrh pořizuje ministerstvo pro místní rozvoj a schvaluje vláda. Politika územního rozvoje vymezuje hlavní směry územního rozvoje ČR a podléhá posouzení vlivů na životní prostředí. Má být aktualizována každé 4 roky.

§2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, §18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentaci, vždy pro své území vydává nově formou opatření obecné povahy podle části šesté správního řádu příslušné zastupitelstvo. Veřejnost může být při pořizování návrhu

nebo konceptu územně plánovací dokumentace (zásad územního rozvoje, územního a regulačního plánu) dle nového stavebního zákona zastoupena zmocněným zástupcem veřejnosti. Od 1.1.2007 nahrazují regulační plány územní rozhodnutí a územní souhlasy pro daná území.

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití. Návrh pořizuje krajský úřad a schvaluje zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti. Zásady územního rozvoje mají být aktualizovány každé 2 roky.

Důležité ke zkoušce :

Územní plán

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. 6 Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, případně pro celé území vojenského újezdu. Zpracovává ho pro obce ve svém správním obvodu obecní úřad obce s rozšířenou působností a vydává ho zastupitelstvo příslušné obce. Územní plán je závazný pro vydání regulačního plánu a rozhodování v území a aktualizuje se každé 4 roky. §36 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, §43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

JAK ČÍST V ÚZEMNÍCH PLÁNECH ?

Autor : Ing. Antonín Zahálka

Kolegové, územní plány obcí jsou a budou velmi důležitou součástí vaší realitní praxe, neboť informace o pozemku , zejména o jeho současném a budoucím využití , kterou obdržíte od majitele (prodávajícího) je nutné ještě ověřit , zda je v souladu s územním plánem dané obce.

Ne zřídka se stává, že nový majitel pozemku zjistí, že koupil prakticky (pro výstavbu objektu k bydlení) bezcený pozemek . Proto veškeré informace od prodávajícího ověřujte a porovnávejte s územním plánem dané obce a pokud si nejste zcela jisti , tak si pro jistotu nechte tuto informaci o možném využití pozemku (např. pro budoucí výstavbu rodinného domu) písemně a s razítkem u obce potvrdit. Obec je povinna vám takovou informaci poskytnout. Viz. obr. dole.

Jedině tak zjistíte jaké je aktuální využití, regulace, omezení atd. U konkrétního pozemku. Pamatujte také na to, že pozemek může mít v územním plánu využití také pro jiný účel než pro bydlení (např. Jen jako manipulační plocha pro zemědělský objekt nebo veřejnou infrastrukturu. Pokud se tedy jedná o pozemek, na kterém hodlá budoucí nabyvatel stavět , např. rodinný dům ,

musí být takový pozemek k tomuto způsobu využití určen právě územním plánem. Viz. obr. dole. Územní plán obce naleznete zpravidla na webových stránkách každé obce s rozšířenou působností. Územní plány má již většina českých obcí.

Příklad : informace – potvrzení o zastavitelnosti pozemku pro bydlení

Příklad : informace – potvrzení o zastavitelnosti pozemku pro bydlení



OBCENÍ ÚŘAD SRUBEC

Srubec, Ledenická – Škarda 92, 370 06 České Budějovice

Váš dopis zn.:

Ze dne: 16. 11. 2020

Naše značka:

Ze dne: 16. 11. 2020

Vyřizuje: Michal Hlaváček

E-mail: stavby@srubec.cz

Pan

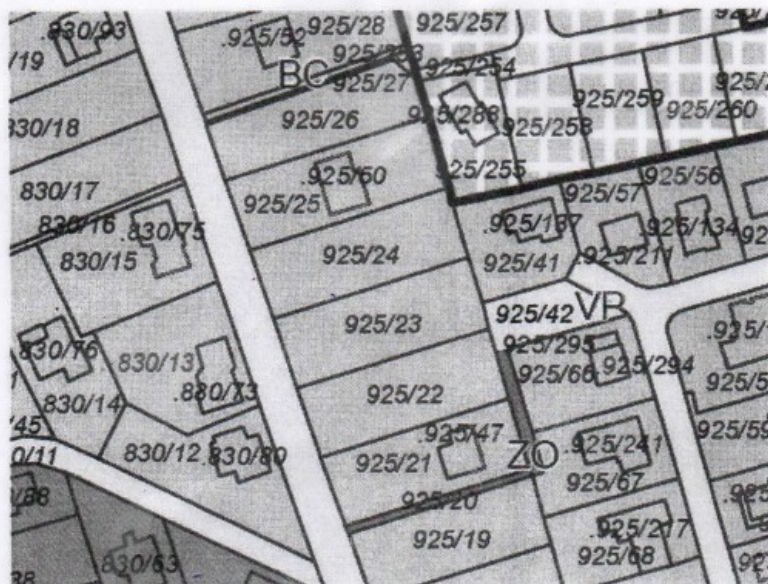
~~Ing. Michal Hlaváček~~

~~Srubec~~

373 16 Dobrá Voda

Potvrzení o zastavitelnosti – pozemek parcelní č. 925/23 v k.ú. Srubec

Potvrzujeme tímto, že pozemek parcelní číslo 925/23 v k.ú. Srubec, zapsaný na LV č. 992 u Katastrálního úřadu v Českých Budějovicích, je určen v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a platným územním plánem obce Srubec k zastavění rodinným domem, lokalita označená jako BC – bydlení čisté, viz výřez z ÚP níže.



Michal Hlaváček
stavební technik

OBCENÍ ÚŘAD SRUBEC

Ledenická - Škarda 92
370 06 Srubec
Tel.: 387 200 244
E-mail: podatelna@srubec.cz

Telefon: 387 200 244
Fax: 387 200 244

Url: www.srubec.cz
Bankovní spojení: KB ČB


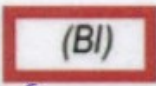

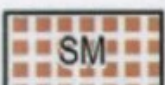



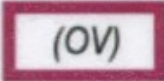
E-mail: podatelna@srubec.cz
č.ú.: 11425-231/0100

DS: ujcbbf
IČO: 00245445

UČEBNÍ POMŮCKA - ÚZEMNÍ PLÁN OBCE - příklad



s rozdílným způsobem využití

NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
		bydlení - v bytových domech
		bydlení - v rodinných domech - městské a
		bydlení - v rodinných domech - venkovské
		plochy smíšené obytné - městské
		rekreace - se specifickým využitím
		občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Regulační plán

Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Regulační plán v daném území nahrazuje územní rozhodnutí (v nezastavěném území však ne) a je závazný pro všechna rozhodnutí v území. Může být vydán i pro území kraje. Vydává ho po veřejném projednání za účasti dotčených orgánů v samostatné působnosti zastupitelstvo obce či kraje.

Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo na základě zjednodušeného územního řízení. Nevydává se v rozsahu, v jakém je pro dané území vydán regulační plán. Starý stavební zákon umožňoval územní rozhodování pouze v neveřejném územním řízení mezi navrhovatelem a stavebním úřadem a v některých případech připouštěl sloučení územního řízení s řízením stavebním. Nový stavební zákon rozlišuje šest možností územního rozhodování a stanoví případy, kdy se vydání územního rozhodnutí nevyžaduje nebo nevzdává (např. bleskosvody a zařízení, které tvoří jejich součást, přenosné stavby, zařízení a konstrukce, jejichž doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce, sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti, atd.).

Rozhodnutí lze dosáhnout prostřednictvím regulačního plánu, v rámci úplného územního řízení, zjednodušeného územního řízení, územního souhlasu, na základě stanovených podmínek v územně plánovací informaci nebo za použití veřejnoprávní smlouvy. Územní souhlas se využívá u staveb, se kterými souhlasí vlastníci sousedních pozemků a staveb i dotčené orgány. Souhlas se vydává na základě oznámení o záměru. Případy, kdy postačí územní souhlas, jsou vymezeny v zákoně.

Ve **zjednodušeném územním řízení** je návrh územního rozhodnutí po stanovenou dobu zveřejněn, a pokud nikdo nepodá ve lhůtě námitky, nabývá územní rozhodnutí právní moci. §61 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, §79 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Novým institutem je možnost uzavření **veřejnoprávní smlouvy** podle správního řádu, která po splnění zákonných podmínek může nahradit územní rozhodnutí. Musejí s ní však výslovně souhlasit všechny osoby, které by jinak byly účastníky příslušného řízení v případě, že by se tato smlouva neuzavírala.

Žadatel si může předem vyžádat od příslušného stavebního úřadu písemnou **územně plánovací informaci**, jedná se o tzv. předběžnou informaci. O tuto informaci se žádá na zákonem předepsaném formuláři, a to buď písemně, nebo elektronicky. Její platnost je jeden rok, pokud zákon nestanoví jinak. Žádost o vydání územního rozhodnutí se podává na zákonem předepsaných formulářích, a to písemně nebo elektronicky. K žádosti žadatel připojí další potřebné doklady (doklady o vlastnictví, doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu, rozhodnutí a stanoviska dotčených orgánů, atd.).

Žadatel musí zajistit, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí byla vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo na jiném vhodném místě u stavby nebo u pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit. Tato informace se vyvěsí ihned poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání a je odstraněna po veřejném ústním jednání.

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s požadavky všech příslušných zákonů a právních předpisů a s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Od investora je zpravidla vyžadováno zainvestování potřebných inženýrských sítí mimo vlastní staveniště. Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití území a pro projektovou přípravu stavby.

§ 103 Povolení a ohlášení

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

(1) Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují

- a)** stavební záměry uvedené v § 79 odst. 2,
- b)** terénní úpravy uvedené v § 80 odst. 3 písm. a) nebo úpravy pozemků uvedené v § 80 odst. 3 písm. e),
- c)** udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
- d)** stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,
- e)** stavby a zařízení, a to:

1. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderná zařízení;
2. stavby pro zemědělství do 60m² zastavěné plochy a do 5m výšky, bez podsklepení; stavby pro zemědělství nad 60 m² zastavěné plochy nebo nad 5 m výšky do 300 m² zastavěné plochy a do 7m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují, ledaže se jedná o stavby pro ustájení zvířat nebo chovatelství anebo zemědělské stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
3. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3m;
4. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovací bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojné komunikační vedení sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek, s výjimkou budov;
5. distribuční soustava v elektroenergetice s výjimkou budov;
6. distribuční soustava v plynárenství s výjimkou budov a těžební plynovody;
7. rozvodné tepelné zařízení s výjimkou budov;
8. vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky;
9. stavby a zařízení pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla;
10. vodovodní, kanalizační a energetické přípojky a přípojky elektronických komunikací včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní;
11. zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené výhradně pro odběr plynné fáze;
12. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a do výšky 3 m;
13. nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla;
14. oplocení;
15. reklamní a informační zařízení;
16. výrobky plnicí funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně;
17. odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí;

18. bazén nebo skleník včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;
19. stožáry pro vlajky výšky nad 8 m.
- (2) Ohlášení nebo stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v odstavci 1, jejichž provedení by mělo za následek překročení uvedených parametrů.

§ 104

Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce, u kterých postačí ohlášení

- (1) Ohlášení stavebnímu úřadu postačí u
- a) stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,
 - b) podzemní stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle § 16 odst. 2 písm. d),
 - c) stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,
 - d) stavby do 70 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
 - e) stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2,
 - f) stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
 - g) stavby zařízení staveniště, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1,
 - h) stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,
 - i) terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b),
 - j) udržovací práce na stavbě neuvedené v § 103 odst. 1 písm. c),
 - k) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.
- (2) Ohlášení postačí u změn dokončených staveb uvedených v odstavci 1, pokud jejich provedením nebudou překročeny uvedené parametry.
- (3) Ohlášení nevyžadují stavby a terénní úpravy, u kterých to stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil.
- (4) Ohlášení je vyloučeno u záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

Stavební řízení a stavební povolení

Druhým stupněm procesu schvalování a povolování staveb je stavební řízení, ve kterém se posuzují stavebně technické parametry stavby. Ve stavebním řízení žádá stavebník o vydání stavebního povolení na jednu stavbu nebo soubor staveb. Výsledkem stavebního řízení je vydání stavebního povolení nebo zamítnutí žádosti o stavební povolení.

Definice základních pojmů

Stavební zákon zavádí řadu definic nebo dosavadní zpřesňuje.

Stavebníkem je osoba, která:

- pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, popř. právní nástupce této osoby;
- stavbu provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti;
- je též investorem a objednatel stavby. Stavebníkem je podle stavebního zákona i taková osoba, která provádí tzv. černou stavbu (tj. bez stavebního povolení nebo ohlášení, popř. bez jiných zákonných požadavků).

Stavebním podnikatelem je osoba oprávněná k provádění stavebních prací jako předmětu své činnosti.

Stavební dozor je odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb.

Stavbou jsou 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.

Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

Stavenišťem je místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce; zahrnuje stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby.

Stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

Stavby vyžadující stavební povolení

Stavební povolení se vyžaduje, pokud stavební zákon a prováděcí předpisy k němu nestanoví jinak, u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Stavební povolení se vyžaduje též u rekonstrukcí, zejména u přístaveb, nástaveb a u stavebních úprav, kdy se navrhuje změna využití objektu nebo podstatné zásahy do nosných konstrukcí stavby, pláště, střechy, apod. U tzv. jednoduchých staveb nebo jejich přístaveb a nástaveb může stavební úřad za určitých podmínek sloučit územní řízení se stavebním řízením. Viz §104 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Realizace staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení

Ve stavebním zákoně se výrazně rozšířil okruh staveb i jejich změn, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které vzhledem ke své technické nenáročnosti a zpravidla i minimálním vlivům a okolí nebudou pro realizaci vyžadovat stavební povolení ani ohlášení příslušným stavebním úřadům.

Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení jsou taxativně vymezeny v § 103 stavebního zákona. Stavebník tedy nemusí při realizaci těchto staveb žádat stavební úřad o stavební povolení ani stavebnímu úřadu předkládat ohlášení. Má však řadu jiných povinností. Je povinen o zahájení prací v dostatečném předstihu informovat všechny osoby, které budou těmito pracemi nějakým způsobem dotčeny, a musí dbát zejména na ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, na ochranu životního prostředí a majetku a na šetrnost k sousedům.

Pokud pro území není vydán regulační plán, je stavebník povinen obstarat si před prováděním staveb a prací územní souhlas nebo územní rozhodnutí, pokud je pro stavbu vyžadováno.

Ohlašování staveb

Stavební zákon vymezuje okruh staveb i jejich změn, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, u kterých nebude pro realizaci vyžadováno stavební povolení, ale postačí ohlášení příslušným stavebním úřadům.

Stavby, které vyžadují ohlášení jsou taxativně vymezeny v § 104 odst. 2 stavebního zákona. Pro stavby uvedené v odstavci 2 písm. a) až d) není vyžadováno ani vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. To ovšem platí pouze tehdy, je-li jejich návrh v souladu s obecnými požadavky na výstavbu a s územně plánovací informací, jsou-li umístovány v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, nemění-li se jimi podstatně poměry v území a nevyžadují-li nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.

Náležitosti ohlášení

Podobně jako dosud spolu s ohlášením těchto staveb musí stavebník stavebnímu úřadu doložit, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich, a ti mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námitky proti stavbě do patnácti dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni.

Ohlášení stavby obsahuje údaje o stavebníkovi, pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, způsobu a době provádění stavby a také její jednoduchý technický popis.

U dočasné stavby se v ohlášení rovněž uvede doba trvání stavby a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. Ohlášení stavby se doručuje stavebnímu úřadu na předepsaném formuláři, včetně všech příloh, které formulář požaduje.

Náležitosti ohlášení a vzor formuláře obsahuje vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Přílohy ohlášení

Pro stavební řízení je v České republice vyžadována podstatně detailnější dokumentace než je obvyklé v západní Evropě. K ohlášení je nutné připojit doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě. Toto neplatí, pokud stavební úřad může existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

U staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona, (stavby pro bydlení a rekreaci do 150 m², podzemní stavby do 300 m², stavby do 300 m², stavby do 25 m²) je potřeba k ohlášení připojit kompletní projektovou dokumentaci.

Obsah a rozsah projektové dokumentace obsahuje vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

U staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 2 písm. e) až i) a n) (větrné elektrárny, terénní úpravy, stavby zařízení stavenišť, přípojky, stavby opěrných zdí, stavební úpravy pro změny užívání stavby, při nichž se nezasahuje do nosných konstrukcí a nemění se vzhled) se k ohlášení připojuje projektová dokumentace, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením jejich umístění, hranic se sousedními pozemky a polohy staveb na nich a jednoduché stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu nebo terénní úpravy.

Projektová dokumentace se k ohlášení přikládá ve dvojím nebo trojím vyhotovení podle toho, zda je obecní úřad obce, na jejímž území stavba bude, současně i stavebním úřadem nebo ne. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení.

Viz §105 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

K ohlášení je rovněž nutné připojit stanovisko dotčeného orgánu vyžadované zvláštním právním předpisem, například podle vodního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny, zákona o ochraně ovzduší, zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zákona o státní památkové péči, lesního zákona, zákona o pozemních komunikacích a dalších.

U výrobků, které plní funkci stavby, se k ohlášení připojí doklad prokazující shodu jejich vlastností s požadavky na stavby podle zvláštního právního předpisu (například zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů; nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky).

Pokud uvedený doklad nelze získat, připojí se k ohlášení technická dokumentace výrobce nebo dovozce, případně jiný doklad, z něhož bude možné ověřit dodržení požadavků na stavby.

Vady ohlášení

Podané ohlášení, které nemá zákonem předepsané náležitosti, není ohlášením. Pokud nebude mít ohlášení všechny v zákonu uvedené náležitosti, nebude tedy považováno za ohlášení a stavební úřad se jím nebude po věcné stránce zabývat.

Stavební úřad nebude zkoumat, zda lze ohlášenou stavbu provést, a neúplné (vadné) ohlášení usnesením odloží. Usnesení o odložení podaného ohlášení zašle stavebníkovi do patnácti dnů ode dne učinění podání spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb. V poučení musí být také uvedeno, že se stavbou nelze započít. Proti tomuto usnesení se může ohlašovatel v patnáctidenní lhůtě odvolat. Podle stavebního zákona stavební úřad nemá možnost reagovat na ohlášení sdělením, že stavba vyžaduje stavební povolení.

Postup stavebního úřadu

Stavební úřad při ohlášení stavby postupuje jedním z následujících postupů:

- a) sdělí, že proti ohlášení nemá námitky
- b) ve lhůtě 40 dnů neučiní nic – pak nastává fikce souhlasu vydaného mlčky
- c) rozhodne o zákazu provedení stavby

Viz §108 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Souhlas stavebního úřadu

Ohlášenou stavbu, terénní úpravy nebo zařízení může stavebník provést jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. U dočasné stavby souhlas obsahuje dobu trvání stavby. Jestliže stavební úřad nezjistí konkrétní důvody pro zákaz provedení stavby, zašle stavebníkovi (ohlašovateli) písemný souhlas s provedením stavby, terénní úpravy, realizací zařízení nebo udržovacích prací a ověří předloženou projektovou dokumentaci.

Jedno vyhotovení projektové dokumentace si ponechá a druhé zašle stavebníkovi. Souhlas stavebního úřadu s ohlášenou stavbou platí po dobu dvanácti měsíců. Souhlas nepozbývá platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas, nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo čtyřicet dnů od ohlášení.

Souhlas udělený mlčky

Jako ochranu proti nečinnosti stavebního úřadu se stanoví fikce udělení souhlasu, tzn. že pokud stavebníkovi nebude do 40 dnů od podání ohlášení doručen souhlas nebo zákaz stavebního úřadu s provedením stavby, má se za to, že stavební úřad souhlas udělil. Při doručování tedy musí vzít stavební úřad v úvahu, že písemnost může být dle správního řádu při nezastižení ohlašovatele poštovním doručovatelem uložena na dobu patnácti dnů na poště.

Během této úložní lhůty nastane po deseti dnech fikce doručení. Pokud tedy bude stavebníkovi na základě fikce doručení doručováno rozhodnutí o zákazu provést ohlašovanou stavbu nebo usnesení o odložení ohlášení, nemá stavební úřad k těmto úkonům k dispozici čtyřicet dnů, ale jen třicet dnů.

Zákaz provedení stavby

Pokud by ohlášená stavba podle byla navržena v rozporu s územně plánovací informací, s obecnými požadavky na výstavbu, byla umístována v nezastavěném území anebo byla v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, provedení ohlášené stavby zakáže.

Viz §23 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Toto rozhodnutí musí být vydáno do třiceti dnů ode dne ohlášení stavby a doručeno ohlašovateli do čtyřiceti dnů ode dne podání ohlášení. obdobné ustanovení platí pro ohlášené stavby, terénní úpravy nebo zařízení podle § 104 odst. 2 písm. d) až p) stavebního zákona (například stavby do 25 m², větrné elektrárny, přípojky, opěrné zdi, udržovací práce apod.), pokud by byly v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu, s regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem anebo se závazným stanoviskem dotčeného orgánu.

U výrobků, které plní funkci stavby, může stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, zakázat umístění nebo užívání uvedených výrobků, pokud by jejich použitím bylo narušeno životní prostředí. Ze stejných důvodů lze nařídit i jejich odstranění.

Stavební zákon a správní řád umožňují podat proti rozhodnutí o zákazu provedení ohlašované stavby odvolání. Jestliže ohlašovatel podá proti rozhodnutí o zákazu stavby odvolání, rozhodnutí o

zákazu stavby nenabude právní moci. Stavební úřad v těchto případech může v rozhodnutí o zákazu stavby odejmout odkladný účinek odvolání. Výrok o odnětí odkladného účinku je součástí rozhodnutí a nelze se proti němu odvolat.

Povolování staveb

Stavební řízení je řízení, které vede příslušný stavební úřad v souladu se stavebním zákonem a jehož hlavním cílem je vydání stavebního povolení, jež je základním předpokladem pro provádění většiny staveb, jejich změn a udržovacích pracích na nich.

Náležitosti žádosti o stavební povolení

Žádost o stavební povolení spolu s požadovanou dokumentací podává stavebník u příslušného stavebního úřadu.

Žádost obsahuje jak obecné náležitosti, tak i základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje o pozemcích a stavbách.

Nutné náležitosti žádosti:

- jméno (popř. firma) a adresa žadatele
- druh, účel a místo stavby, předpokládaný termín jejího dokončení a u dočasné stavby doba jejího trvání.
§85 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- parcelní čísla a druhy stavebních pozemků a sousedních pozemků s uvedením vlastnických nebo jiných práv podle katastru nemovitostí
- zpracovatel projektové dokumentace stavby a způsob provedení stavby
- základní údaje o stavbě, jejím členění, technickém nebo výrobním zařízení, o budoucím provozu a o jeho vlivu na životní prostředí
- seznam a adresy účastníků stavebního řízení, kteří jsou stavebníkovi známi

Přílohy žádosti o stavební povolení

K žádosti je nutno připojit celou řadu příloh včetně rozsáhlé projektové dokumentace. Tuto projektovou dokumentaci stavby mohou zpracovávat pouze oprávněné osoby. Oprávněnou osobou pro projektovou a inženýrskou činnost jsou osoby autorizované Českou komorou architektů.

Projekty sítí technické a dopravní infrastruktury zpracovávají osoby autorizované Českou komorou stavebních inženýrů.

Cizinec může vykonávat uvedené činnosti ve výstavbě nemovitostí, je-li komorou uznána příslušná kvalifikace v jeho vlasti.

Nutné přílohy:

- doklady, jimiž stavebník prokazuje vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí
- projektová dokumentace ve dvojitě nebo trojitě vyhotovení podle toho, zda je obecní úřad obce, na jejímž území stavba bude, současně i stavebním úřadem nebo ne. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení.
- doklady o jednáních s orgány státní správy a s účastníky stavebního řízení, pokud byla předem o stavbě vedena
- souhlasy, případně rozhodnutí dotčených orgánů státní správy, jestliže je předepisují zvláštní předpisy
- územní rozhodnutí
- prohlášení kvalifikované osoby o výkonu odborného dozoru, plán kontrolních prohlídek stavby

Projektová dokumentace stavby nutná pro stavebnímu řízení:

- **průvodní zpráva**
- **technická zpráva**
- **celková situace stavby**
- **stavební výkresy pozemních a inženýrských objektů**
- **projekt organizace výstavby (jen u staveb se zvláštními nároky na provádění).**

Vady žádosti o stavební povolení

Stavební řízení je zahájeno podáním žádosti stavebníka. Pokud stavební úřad zjistí, že žádost nebo předložená projektová dokumentace nespĺňuje předepsané náležitosti, vyzve stavebníka, aby v daném termínu nedostatky odstranil popřípadě projektovou dokumentaci doplnil. Jestliže tak stavebník neučiní, stavební úřad řízení zastaví.

Přezkoumávané náležitosti:

- soulad projektové dokumentace s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu
- úplnost projektové dokumentace

- zpracování projektové dokumentace oprávněnou osobou
- zajištění příjezdu ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem
- soulad projektové dokumentace s požadavky uplatněnými dotčenými orgány
- soulad projektové dokumentace s obecnými požadavky na výstavbu.

Účastníci řízení

Stavební zákon specificky vymezuje okruh účastníků stavebního řízení. Účastníkem stavebního řízení jsou kromě stavebníka také osoby, které mají vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám na nich, a to včetně osob, které mají vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, pokud jejich práva mohou být stavebním povolením přímo dotčena.

Účastníky jsou i další osoby, kterým zvláštní zákon toto postavení přiznává, a společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu. Pokud jde o stavbu, která je prováděná svépomocí, je pak účastníkem stavebního řízení také osoba, která na návrh stavebníka bude odborně vést realizaci stavby nebo vykonávat odborný dozor.

Stavební úřad je oprávněn ke stavebnímu řízení přizvat i jiné osoby, zejména projektanta a zhotovitele stavby, tyto osoby však stavební zákon nepovažuje za účastníky stavebního řízení.

Stavební úřad také může ve stavebním řízení na svůj náklad přizvat autorizovaného inspektora; navrhne-li stavebník přizvat autorizovaného inspektora, hradí jeho náklady.

Stejně jako v případě územního řízení jsou z okruhu účastníků stavebního řízení vyloučeni nájemci bytů, nebytových prostor a pozemků. Účastníkem řízení na rozdíl od řízení územního není obec. V rámci stavebního řízení je obec tzv. dotčeným orgánem. Jestliže bylo účastníkovi řízení nesprávným postupem stavebního úřadu odňata možnost účastnit se řízení a mohlo-li to mít podstatný vliv na rozhodnutí, může být zahájeno odvolací řízení, a následně je možná i obnova řízení.

Návrh na obnovu řízení je nutno podat ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se účastník dověděl o důvodech obnovy, nejdéle však do tří let od právní moci rozhodnutí.

Průběh řízení

Stavební řízení je kratší než územní řízení a trvá kolem jednoho až dvou měsíců. Řízení začíná podáním žádosti.

Stavební úřad zkontroluje úplnost dokumentace a splnění všech náležitostí. Je mu uložena povinnost oznámit zahájení stavebního řízení dotčeným orgánům státní správy a také všem

známým účastníkům nejméně 10 dnů před ústním jednáním, které může být spojeno s místním šetřením, pokud je to účelné. Účastníci mají právo uplatnit své připomínky a námítky.

Ve stavebním řízení se však uplatňuje zásada koncentrace. Dotčené orgány a účastníci řízení mohou tedy svá závazná stanoviska a námítky uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Na tuto skutečnost je povinen stavební úřad účastníky upozornit. Stavební úřad rovněž nepřihlíží k námitkám účastníků, jež mohly být uplatněny v předchozích řízeních. Pokud stavební úřad upustí od místního šetření, popřípadě i od ústního jednání, na základě toho, že jsou mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, pak musí určit, do kdy mohou účastníci námítky uplatnit. Takto určená lhůta nesmí být kratší než 10 dní.

Okruhy námitek účastníků řízení jsou zákonem omezeny. Lze je uplatnit proti projektové dokumentaci, způsobu provádění stavby, způsobu užívání stavby a požadavkům

(§113 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, §100 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.) dotčených orgánů, pokud je jim přímo dotčeno vlastnické právo, věcné břemeno nebo právo stavby.

K žádosti o stavební povolení se vyjadřují ty orgány a organizace, které si to vyžádaly v předchozím stupni schvalovacího procesu, nebo které byly o vyjádření požádány stavebním úřadem.

Stavební povolení

Stavební povolení vydává příslušný stavební úřad. Ve stavebním povolení stanoví stavební úřad závazné podmínky pro provedení a užívání stavby a nově též fáze výstavby, jež musí stavebník oznámit stavebnímu úřadu.

Povolení rovněž obsahuje rozhodnutí o námitkách účastníků, stanovuje lhůtu pro dokončení stavby a dále může určit i podrobnější požadavky na provedení stavby, jako např. druh a barvu omítek nebo krytiny, napojení na rozvodné sítě, místní komunikace apod.

Stavební úřad může také stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu. U stavby obsahující technologické zařízení stavební úřad může uložit provedení zkušebního provozu. Stavební povolení nabývá právní moci, pokud proti němu účastníci řízení nepodají během patnáctidenní lhůty odvolání k příslušnému okresnímu úřadu. O doložku nabytí právní moci stavebního povolení musí stavebník požádat před zahájením stavby. Po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Obsahové náležitosti stavebního povolení a štítku s identifikačními údaji stanoví prováděcí právní předpis.

Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkoví stavby, pokud není stavebníkem.

Stavební povolení a rozhodnutí o prodloužení jeho platnosti jsou závazná i pro právní nástupce účastníků stavebního řízení.

Povolení pozbývá platnost uplynutím 2 let od právní moci, pokud nebyla stavba zahájena nebo nebyla podána žádost o prodloužení stavebního povolení.

Je stanoveno, že podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení. V případě změny stavby před dokončením, stavební úřad projedná s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se jich dotýká. Změnu stavby lze schválit i zápisem ve stavebním deníku, pokud se změna nedotýká práv účastníků ani veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů a nedotýká se podmínek územního rozhodnutí.

Ve vymezených případech lze stavební povolení nově též nahradit veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby a terénních úprav uzavřenou mezi stavebníkem a stavebním úřadem. S uzavřením veřejnoprávní smlouvy však musí výslovně souhlasit osoby, které by jinak byly účastníky případných územních či stavebních řízení, a také všechny dotčené orgány.

Zkrácené stavební řízení

Autorizovaný inspektor je oprávněn osvědčit certifikátem, že stavba může být provedena, vydat certifikát pro kolaudační souhlas, provádět dohled nad prováděním stavby a poskytnout expertní součinnost.

Podle zákona se inspektorem může stát autorizovaný architekt či stavební inženýr, tedy člen profesních komor, který má 15 let praxe, čistý trestní rejstřík a složí předepsané zkoušky.

Stavební zákon umožňuje vést zkrácené stavební řízení za účasti autorizovaného inspektora. Na základě smlouvy mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem o provedení kontroly projektové dokumentace pro stavbu postačí místo stavebního povolení pouze zaslání oznámení stavebnímu úřadu. K oznámení stavby se připojí projektová stavba a certifikát vydaný autorizovaným inspektorem.

Dokumentace se předkládá ve dvojím, popř. trojím vyhotovení. Současně se přiloží souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení. Pokud ve vyjádřeních byly uplatněny námitky proti provádění stavby, autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s osobami, které je uplatnily. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady, z nichž vycházel, připojí autorizovaný inspektor k certifikátu.

Zjednodušené stavební řízení lze uplatnit jen u staveb, které nebudou zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím výslovně označena jako nezpůsobilá pro tento druh řízení.

Sloučení územního a stavebního řízení

Stavební úřad může spojit územní a stavební řízení. Územní a stavební řízení lze slučovat v případech, že jsou pro území vydány územní plány nebo regulační plány.

V případě některých jednoduchých staveb, může stavební úřad na žádost stanovit přímo v územním rozhodnutí, že pro tyto stavby se nebude vyžadovat stavební povolení ani ohlášení. Stavební úřad tak může rozhodnout pouze v případě, že to nevyklučuje povaha věci, ochrana

veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků řízení.

Viz §78 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Užívání staveb

Rozlišuje se mezi stavbami nevyžadujícími stavební povolení ani ohlášení a stavbami, které je vyžadují, a mezi stavbami, jejichž vlastnosti mohli jejich budoucí uživatelé ovlivnit, a stavbami, jejichž vlastnosti jejich budoucí uživatelé ovlivnit nemohli.

Pro změnu ve způsobu užívání je zapotřebí povolení změny účelu užívání, tzv. rekolaudace, o které rozhodne stavební úřad na žádost vlastníka stavby v samostatném řízení.

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení lze užívat ihned po dokončení.

Stavby, jejichž vlastnosti mohli budoucí uživatelé ovlivnit

U staveb vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení nebo u staveb povolených na základě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inženýra je stavebník povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem.

Pokud stavební úřad do 30 dnů nerozhodne o zákazu užívání stavby může být stavba užívána. Odvolání proti rozhodnutí o zákazu užívání stavby nemá odkladný účinek. Po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno, může být s jejím užíváním započato jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, že stavbu lze užívat.

Stavby, jejichž vlastnosti nemohli budoucí uživatelé ovlivnit

K užívání staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (například nemocnice, škola nebo nájemní bytový dům a další), je nutný kolaudační souhlas. Kolaudační řízení provádí na návrh stavebníka stavební úřad, který vydal stavební povolení.

Stavební úřad spolu s dalšími orgány státní správy a správci sítí provede kontrolu dokončené stavby a dodržení všech podmínek pro stavbu vyplývajících ze zákonů, ze stavebního povolení a z územního rozhodnutí. V případě zjištěných nedostatků může úřad přikázat jejich odstranění.

Stavba rodinného domu

Zřejmě nejvýznamnějším přínosem stavebního zákona je možnost ohlašovat některé rodinné domy, a to i bez územního souhlasu. Jde o stavbu rodinného domu do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m, se dvěma nadzemními podlažími a s podkrovím, což je zřejmě vůbec nejčastější typ rodinného domu.

Podmínky pro využití ohlašovacího principu bez územního souhlasu

Rodinný dům musí být umístěn v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. Tyto údaje lze zjistit z územních plánů. Stavba musí být v souladu s obecnými požadavky na výstavbu (např. dostatečný odstup od ostatních staveb), nesmí podstatně měnit poměry v území a nesmí vyžadovat posouzení svého vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí.

Stavba rovněž nesmí vyžadovat nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Za nové nároky se nepovažuje běžné napojení příjezdu k rodinnému domu na místní či účelové komunikace, napojení přípojky domu na kanalizační a vodovodní síť ani napojení na další inženýrské sítě.

Úkony předcházející ohlášení

Stavebník o svém záměru musí prokazatelně informovat vlastníky sousedních pozemků a staveb a doložit, že proti stavbě nemají námitek. Pokud nedojde k osobnímu jednání, je dokladem o informování doklad o zaslání doporučeného dopisu.

Odlišuje se provádění stavby svépomocí nebo dodavatelsky. Při stavbě svépomocí je nutné zajistit písemné prohlášení odborně způsobilé osoby o výkonu stavebního dozoru. Pokud bude stavba rodinného domu dozorována stavbyvedoucím, je třeba jeho písemné prohlášení o tom, že bude řídit průběh stavby.

K ohlášení je rovněž třeba zajistit závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány chrání a hájí, provedením stavby rodinného domu dotčeny. Jedná se především o orgány ochrany přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, památkové péče, dopravy na pozemních komunikacích, a další.

Nutná jsou také stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou se stavba bude napojovat.

Ohlášení

Ohlášení se podává na stavební úřad v místě stavby. Podání má pevnou a závaznou formu. Musí být podáno pomocí formuláře, který je možné získat na příslušném stavebním úřadě, z webových stránek Ministerstva pro místní rozvoj ČR i na většině webových stránek měst. K vyplněnému formuláři je třeba

přiložit zákonem stanovené přílohy, jejichž seznam je možné získat tamtéž. Uvedený formulář i s přílohami se doručí příslušnému stavebnímu úřadu.

Přílohy ohlášení

Zákonem stanovené přílohy:

- doklad prokazující vlastnické, případně i jiné právo k pozemku nebo ke stavbě, pokud toto právo není ověřitelné v katastru nemovitostí
- plná moc v případě zastupování stavebníka
- seznam a adresy vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich
- doklad o informování sousedů ve věci ohlášení stavby
- u staveb prováděných svépomocí písemné prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby, anebo prohlášení odborně způsobilé osoby, že bude vykonávat stavební dozor
- doklad o kvalifikaci osoby, která bude vykonávat stavební dozor
- projektová dokumentace
- územně plánovací informace, pokud ji vydá jiný orgán než stavební úřad, kterému se podává ohlášení
- závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná příslušnými zákony
- stanoviska vlastníků veřejné a technické infrastruktury.

Postup stavebního úřadu

Úředníci stavebního úřadu podané ohlášení posoudí a stavební úřad ve lhůtě 40 dnů vyjádření doručí stavebníkovi. Výsledkem může být písemný souhlas s ohlášenou stavbou, usnesení o odložení ohlášení nebo rozhodnutí o zákazu provést ohlašovanou stavbu.

Pokud stavebník během čtyřiceti dnů neobdrží od stavebního úřadu ve věci ohlášené stavby žádné vyjádření, platí fikce souhlasu uděleného mlčky a stavbu je možné zahájit.

Souhlas však platí pouze jeden rok, během něhož je nutné se stavbou započít, jinak musí stavebník absolvovat výše popsany proces se všemi náležitostmi opět od začátku. Pokud

stavební úřad na konci řízení vydá povolení ke stavbě, vydá stavebníkovi tabulku „Stavba povolena“ a orazítku všechny výkresy jako schválené k realizaci.

Tyto výkresy jsou závazné a kolaudační komise na konci realizace projektu bude objekt posuzovat a udělovat povolení k užívání. Na základě tohoto rozhodnutí budou zapojeny inženýrské sítě.

Po ukončení výstavby si stavebník zajistí geometrické zaměření skutečného provedení stavby a podá žádost o kolaudaci stavby stavebnímu úřadu, který vydal stavební povolení. K žádosti o kolaudaci se přikládají revizní zprávy o provedených elektroinstalacích, bleskosvodu a plynoinstalacích, protokol o tlakové zkoušce vodoinstalací a systému ústředního topení, protokol o provedení zkoušky nepropustnosti kanalizací, případně jímky na splašky a další doklady požadované příslušným stavebním úřadem.

V případě, že během výstavby došlo k drobným změnám stavby oproti projektu, zakreslí se do projektové dokumentace skutečné provedení.

Dále se dokládá prohlášení odborného vedení stavby, že stavba je provedena v souladu se schválenou projektovou dokumentací. Poté co kolaudační rozhodnutí nabude právní moci, je třeba zanést stavbu rodinného domu do katastru nemovitostí.

Důležité ke zkoušce

Procesy a možnosti získání stavební dokumentace a popis způsobu ověření její správnosti, komplexnosti a relevance

Popis získání a vydání souhlasu nové stavební dokumentace včetně jejího obsahu jsme si popsali v kapitole 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu. K této kapitole je důležité si prostudovat vyhlášku č. 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb.

Pokud však potřebujeme ověřit stávající dokumentaci, kterou nám předloží klient při náběru nové nemovitosti. Nejdříve prohlédneme dokumentaci od klienta zda je ověřena příslušným stavebním úřadem. Dokumentace je opatřena razítkem příslušného úřadu, spisovou značkou, datem a stvrzujícím podpisem. Ale ani to Vám nezaručí, že je dokumentace shodná s reálním stavem nemovitosti. Stavebník – vlastník nemovitosti mohl během užívání stavby do nemovitosti zasáhnout a změnit její dispozici shodnou s projektovou dokumentací či mohl “na černo” přistavět k původní schválené stavbě další doprovodné stavby či změnit vzhled stavby. V případě, že po prohlídce stavby a doložené dokumentace – pokud ji klient doloží – je nutné správnost ověřit:

U zodpovědného projektanta, který projektovou dokumentaci schvaloval

Na příslušném stavebním úřadě, kde na žádost nám vyhotoví kopii schválené stavební dokumentace.

Pokud dojdeme ke zjištění, že skutečný stav neodpovídá schválené projektové dokumentaci, je zapotřebí upozornit klienta, že je nutné, aby nechal změny dodatečné zanést do původní projektové dokumentace a “zlegalizoval černé stavby” – dodatečné povolení staveb.

Orientace v základní stavební výkresové dokumentaci, související s činností zprostředkovatele v oblasti realit

Stavební výkresy

Stavební výkres slouží k předávání informací mezi jednotlivými účastníky stavby - projektant, architekt, zhotovitel stavby, technický dohled, zástupci stavebního úřadu, hasiči aj. Výkres kreslený ve vhodně zvoleném měřítku a obsahuje všechny informace nutné pro výrobu konkrétní součásti, stroje, realizaci stavby apod. Používá se zjednodušování, zvláštních symbolů, značek a podobně, což si vynutilo normalizaci hlavních zásad kreslení výkresů – státní normy.

Technická normalizace

Pro všechny účastníky jsou závazná a musí se dodržovat – uniformita výkresů. Proto se veškeré stavební výkresy se zhotovují podle předem daných pravidel. Souhrn těchto pravidel se nazývá technická norma. Disciplíně, která se zabývá tvorbou, dodržováním a vzájemným sladováním technických norem se říká technická normalizace.

Druhy výkresů

Výkresová část dokumentace obsahuje grafické znázornění všech konstrukční částí stavby tak, aby z dokumentace byly zřejmé jejich tvary, druhy a objemy, rozměry, technická řešení nosných i nenosných částí, vzhled objektu zvenčí, orientace ke světovým stranám, umístění na pozemku apod.

Výkresová část dokumentace pozemních staveb obsahuje výkresy:

- *situační výkres,*
- *výkres úpravy terénu,*
- *výkres výkopů a základů,*
- *půdorysy jednotlivých podlaží,*
- *výkresy stropů,*

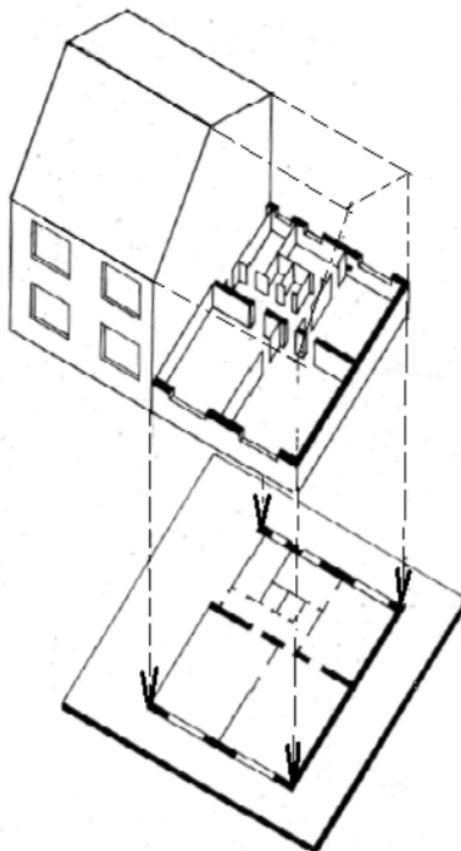
- *svislé řezy,*
- *technické pohledy,*
- *výkres krovu nebo vazníkové konstrukce.*

Stavební půdorys

Půdorys podlaží zobrazuje vnitřní prostory objektu, jejich tvar a velikost, a to vč. rozmístění nosných a nenosných svislých konstrukcí, umístění otvorů a schodišť. Pro jeho zobrazení použijeme tzv. myšlenou vodorovnou rovinu (řez), kterou se objekt „rozřízne“ a horní část nad řezem se odmyslí. Hrany „řezané“ touto rovinou se zobrazí na výkrese půdorysu tlustou plnou čarou. Hrany viditelné pod rovinou řezu se kreslí tenkou plnou čarou. Hrany těch konstrukcí, které jsou součástí téhož podlaží, ale nacházejí se nad myšlenou rovinou řezu, se do půdorysu zakreslují také, ale jiným druhem čáry (tenká čerchovaná se dvěma tečkami).

Doseděl, 1995, Čítanka výkresů ve stavebnictví. ato myšlená rovina je zpravidla vedena ve výšce 1/3 podlaží (cca 1 m nad podlahou) , aby byla vedena všemi okny a dveřmi.tak, aby byla vedena

všemi okny a dveřmi.



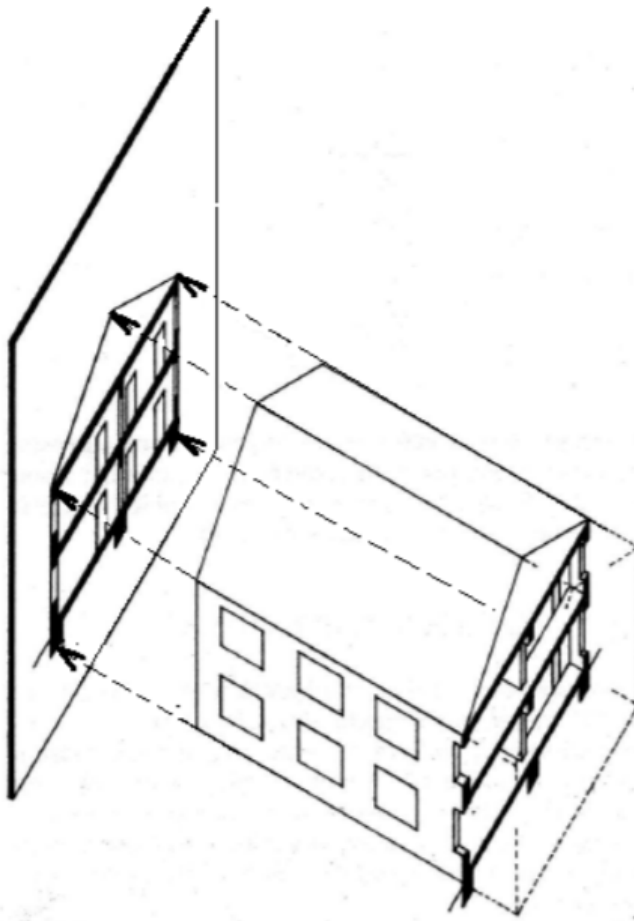
Obrázek. Půdorys. Doseděl, 1995, Čítanka výkresů ve stavebnictví.

Svislý řez

Svislý řez zobrazuje konstrukční části objektu ve svislém směru a vyplývají z něj výšky a tloušťky konstrukcí, poloha vodorovných konstrukcí (stropů), výšky komínů, výškové řešení schodiště a otvorů ve svislých konstrukcích (okna, dveře). Pro zobrazení svislý řez jako u půdorysu se použije také myšlená rovina, ale svislá. Při pohledu dovnitř budovy před sebou opět vidíme hrany „řezaných“ konstrukcí (tlustá plná čára) a viditelné hrany konstrukcí (tenká plná čára). Hrany konstrukcí neviditelné před rovinou řezu, se do výkresů svislých řezů nezakreslují.

Doseděl, 1995, Čítanka výkresů ve stavebnictví.

Tato myšlená svislá rovina má co do její polohy taktéž svoje pravidla a vede se zpravidla těmi nejsložitějšími místy budovy (schodištěm, otvory ve svislých konstrukcích). Tyto roviny se zpravidla provádějí dvě, kolmo na sebe, takže se vyhotovují pro objekt řezy dva - příčný a podélný řez označované písmen, např. svislý řez A-A a svislý řez B-B.



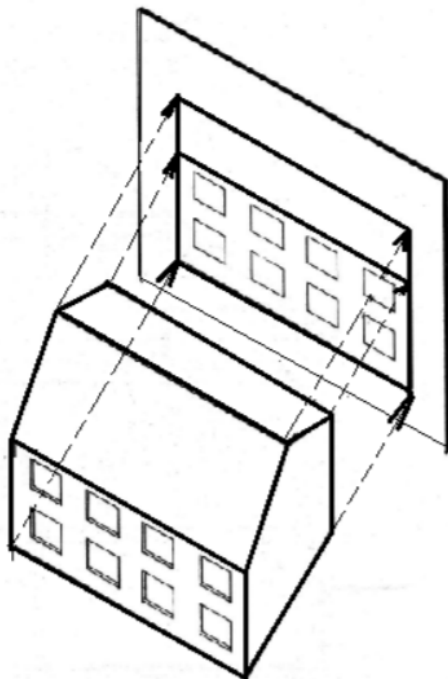
Pohled

Pohledy (tzv. technické) se zobrazují jako boční pohled na fasády objektu ze všech stran, vždy kolmo k fasádě (nárýsy). Zobrazují se na nich všechny hrany viditelné na fasádách, čili nejen hran, oken, dveří, střech a komínů, ale také hrany výklenků či výčnělků, balkonů, rozhraní viditelných spár či barevných členění fasád.

Doseděl, 1995, Čítanka stavebních výkresů.

Právě u výkresů zateplení je velmi důležité a neopominutelné barevné pojednání fasády s uvedením popisů těchto grafických řešení. Pohledy se pojmenovávají podle směru pohledu s ohledem na světové strany, tzn. Pohled severní, východní, jižní a západní.

Jeli objekt s ohledem ke světovým stranám pootočený, tak jako pohled severovýchodní jihovýchodní, jihozápadní a severozápadní. Pro název pohledu platí, že světová strana v názvu je ta, kam fasáda směřuje, čili např. Na severním pohledu je ta fasáda, která směřuje k severu.



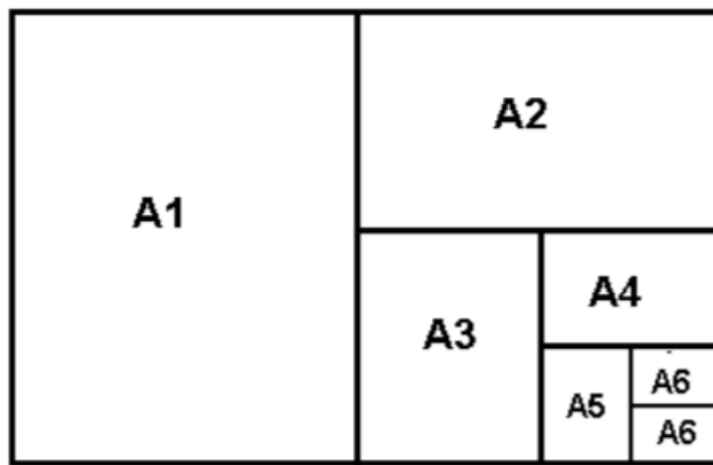
Obrázek: Pohled

Formát výkresů

Pro stanovování tzv. formátů výkresů je základem obdélníkový výkresový list o ploše 1m^2 . Formátem výkresů jsou dohodnuté rozměry s pevně stanoveným poměrem stran. Poměr jeho stran vychází z tzv. zlatého řezu, což je obdélník s poměrem stran $1:\sqrt{2}$.

Těmto parametrům odpovídá tzv. základní formát A0 (čti A nula) o rozměru 841 x 1189 mm. Formátová řada výkresových listů označovaná písmenem „A“ je pak pro další formáty číslovaná tak, že každý další formát je polovinou formátu předchozího, tzn., že rozpůlením formátu A0 vzniknou dva listy formátu A1, atd. velikost listu A2 je 420 x 594 mm, velikost listu A3 je 297 x 420 mm a velikost listu A4 (běžný kancelářský papír) je 210 x 297 mm. Každý výkres je pak skládán do velikosti formátu A4 tak, aby po složení výkresu byl pravý dolní roh výkresu, kde se nachází popisový rámeček výkresu s identifikací výkresu a jeho popisem (samotné dokumentace a projektované stavby) na čelní straně (*rozpiska*).

Kissová, 2000, Odborné kreslení I.



Obrázek: Formát výkresů

Měřítko

Měřítko (M) je poměr mezi rozměry předmětu na výkrese a rozměry skutečného předmětu. Měřítko 1:1 znamená, že předmět je kreslen v jeho skutečné velikosti. Ve stavebnictví se na výkresech používají měřítka zmenšení (velké předměty jsou na výkrese zmenšeny). Tj. např. měřítko 1:50 znamená, že 1 cm na papíře je roven 50 cm ve skutečnosti, nebo také 2 cm = 1 m. Např. ve strojírenství či elektrotechnice se používají měřítka zvětšení (malé předměty jsou na výkrese zvětšeny). Používaná (doporučená měřítka):

Skutečná velikost	1:1
Měřítko zmenšení	1:2, 1:5, 1:10, 1:20, 1:50, 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000
Měřítko zvětšení	2:1, 5:1, 10:1, 20:1, 50:1




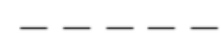






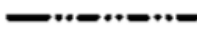

Měřítko výkresu se také na výkrese zapisuje do příslušné kolonky popisového pole (rohového razítka), které se umísťuje do dolního pravého rohu výkresu. Jsou-li některé části výkresu kresleny v jiném měřítku, např. součástí výkresu kresleném v měřítku 1:50 je i zobrazení podrobnosti (detailu) kresleném v měřítku např. 1:10, na výkrese se u tohoto detailu i v popisovém poli (pod

hlavním měřítkem) uvede i toto další měřítko. Pro zobrazování staveb se na výkresech používají tato měřítka:

1:200, 1:500, 1:1000	pro situační výkresy budov na mapovém podkladu
1:100, 1:200	pro investiční záměry a studie budov
1:50	pro hlavní výkresy dokumentace budov (půdorysy, řezy, pohledy)
1:20, 1:10, 1:5	pro zakreslení podrobností (detailů)

Druhy čar

Na stavebních výkresech se standardně zobrazuje čarami, uvedenými v tabulce. Tloušťky čar k sobě jsou v poměrech 1 : 2 : 4. Čím je kresba drobnější, tím tenčí sada se použije. V jedné kresbě se smí použít pouze jedna sada tlouštěk.

Tvar čáry	Tenká čára (tloušťka 0,18)	Tlustá čára (tloušťka 0,35)	Velmi tlustá čára (tloušťka 0,7)
Plná			
Čárkovaná			nepoužívá se
Čerchovaná			
Čerchovaná se dvěma tečkami			
Tečkovaná		nepoužívá se	nepoužívá se

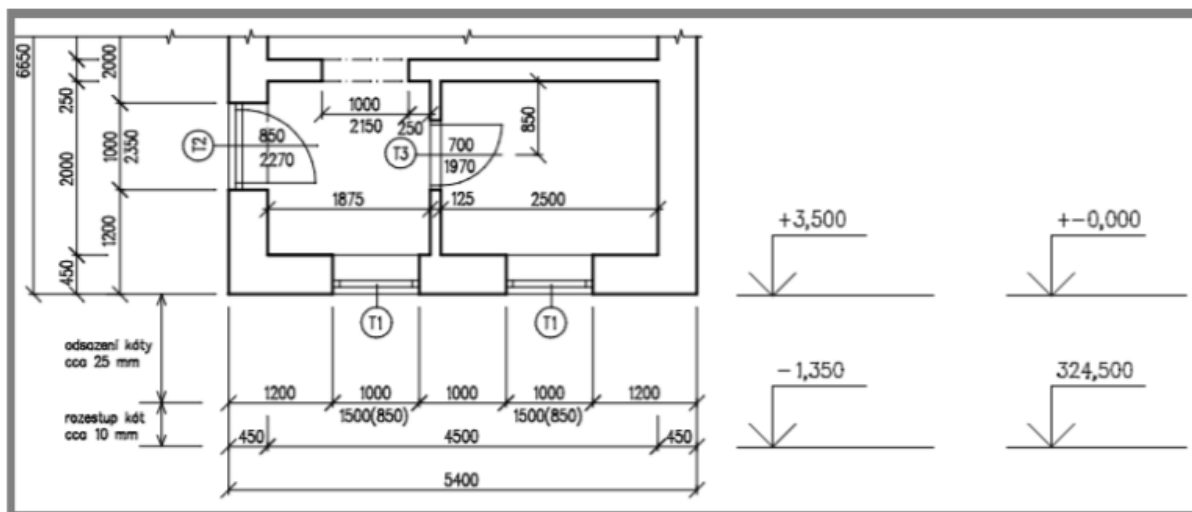
Obrázek: Druhy čar.

Kótování

Pro znázornění velikosti a polohy konstrukcí se ve výkresech používá tzv. kótování. Kóta je číslo, které udává skutečnou velikost předmětu na výkrese bez ohledu na měřítko, ve kterém je výkres vypracován.

Ve stavebnictví se kótují:

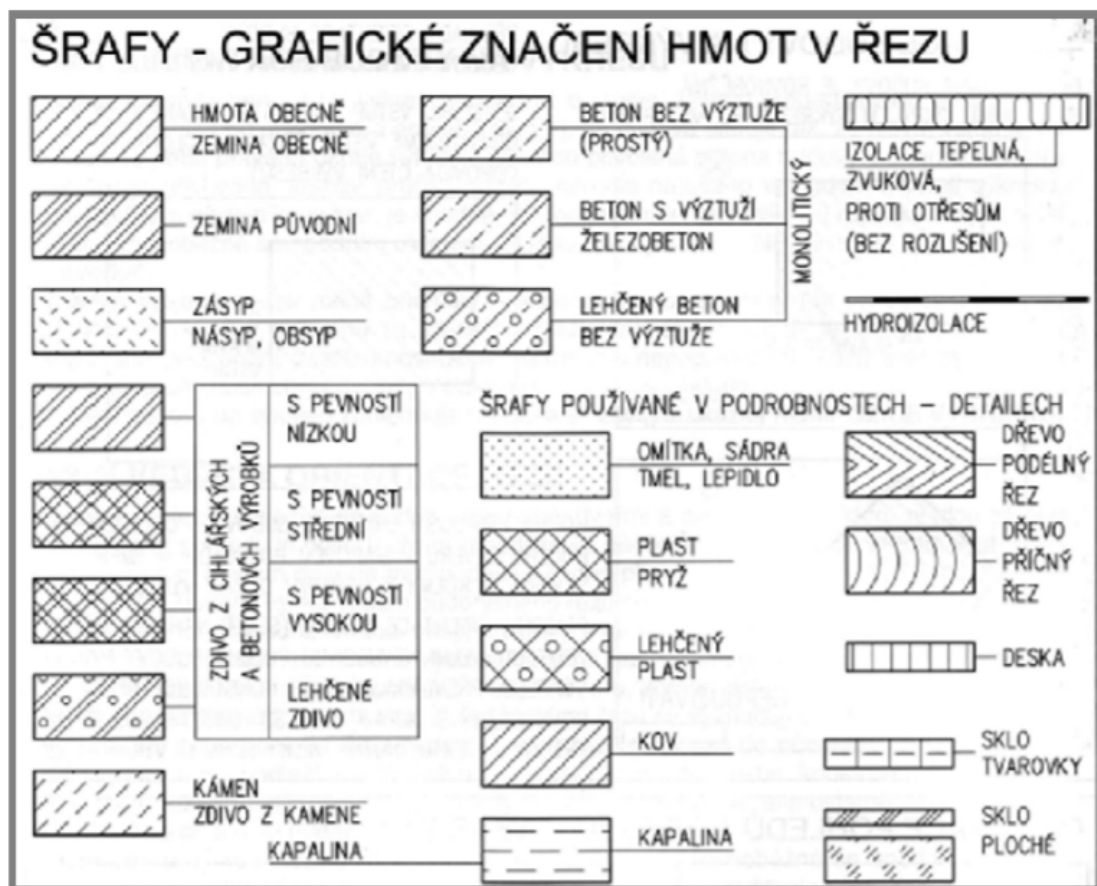
- délkové rozměry v milimetrech (např. 3350 mm) a
- výškové kóty nezaokrouhlené v metrech (např. 3,350 m). U hodnot kót na výkrese se pak již jednotky (mm i m) neuvádějí.



Obrázek: Kótování

Značení hmot

Pro znázornění druhu materiálu, ze kterých jsou konstrukce navrženy, slouží tzv. grafické značení hmot. Provádí se v rámci půdorysů či svislých řezů tzv. šrafováním těch „řezaných“ ploch, které vznikly myšlenou (vodorovnou či svislou) rovinou půdorysu či svislého řezu.



Obrázek: Druhy hmot.

Ve výkresech stavebních úprav (např. i u výkresů pro dodatečné zateplování budov) se stávající konstrukce kreslí (ponechávají) černou barvou, nově navrhované konstrukce a prvky se zakreslují červeně a případné bourané (odstraňované) konstrukce a prvky pak barvou žlutou.

Kissová, 2000, Odborné kreslení I.

Základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitým věcem

Základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitým věcem jsme probrali v kapitole Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon. Níže jsou pojmy pro doplnění:

Intravilán - je označováno zastavěné území vymezené územně plánovací dokumentací nebo postupem podle stavebního zákona (viz § 59 a 60 SZ). Nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1.9.1966 (viz také „zastavěné území“).

Extravilán - je označováno území ležící mimo zastavěné území obce, tedy mimo její intravilán. Termín není v novém stavebním zákoně užíván.

Dopravní infrastruktura – např. stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení.

Technická infrastruktura – vedení a stavby a stavby s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody.

Obecné požadavky na výstavbu – obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy a dále obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do 3 let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu a orientace stanovené prováděcím právním předpisem („bezbariérové užívání“).

Výměry staveb - pro další postupy při oceňování je potřeba ke stavbám zjistit některé základní charakteristiky jako jsou zastavěná plocha (ZP), podlahová plocha (PP) nebo obestavěný prostor (OP).

Zastavěná plocha - podle vyhlášky č.441/2013 Sb. je plocha, která je určena promítnutím svislých obvodových konstrukcí bez izolačních přízdívek všech nadzemních i podzemních podlaží do půdorysné roviny.

Do zastavěné plochy se započítávají i plochy arkýřů a lodžii, výklenků s rozměry minimálně 1,2×2,0×0,3 m; místností a prostorů se sklopeným stropem pod 2 m nad 13 podlahou, sklepů a garáží – vynásobené koeficientem 0,8; teras, balkonů a pavlačí – vynásobené koeficientem 0,17; sklepů a vymezených půdních prostor (pokud nejsou místnostmi) – vynásobené koeficientem 0,1.

Podlahová plocha - je součet ploch půdorysného řezu všech místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, který prochází v úrovni horního líce podlahy příslušného podlaží. Plochy jednotlivých místností jsou ohraničeny povrchovými úpravami vnitřního líce svislých konstrukcí. Pokud svislé konstrukce v částečném nebo úplném rozsahu chybí, nahrazuje jejich funkci ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy.

K podlahové ploše se nepřičítají okenní a dveřní ústupky.

Obestavěný prostor - je v oceňovací disciplíně oproti ČSN 734055 výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů ochuzen o složku obestavěného prostoru základů. Důvodem je, že u některých staveb není k dispozici projektová dokumentace, a proto by tvar a rozměry základových konstrukcí byly obtížně zjistitelné. Obestavěný prostor se tedy uvažuje jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, obestavěného prostoru vrchní stavby a obestavěného prostoru zastřešení. Obestavěný prostor spodní stavby je vymezen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,
- nahoře spodním lícem podlahy 1.NP. Obestavěný prostor vrchní stavby je vymezen:
- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole spodním lícem podlahy 1.NP o pokud podlaha u nepodsklepených částí leží výše než okolní terén, započítává se i OP ohraničený podezdívkou s průměrnou rovinou terénu dole a horním lícem podlahy 1.NP nahoře
- nahoře buď horním lícem podlahy půdy, nebo u plochých či sklonitých střech bez půdy horním lícem střešní krytiny, anebo u teras horním lícem dlažby.

Pozemky - §9 o členění pozemků ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, klasifikuje pozemky na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

Skupinu a) ještě dále rozděluje na nezastavěné pozemky:

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší

přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy v jednotném funkčním celku.

V jednotném funkčním celku může být i více pozemků různého druhu, např. zastavěná plocha a nádvoří.

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby.

Obytná budova: stavba určená k trvalému bydlení, ve které alespoň 2/3 podlahové plochy připadá na byty, vč. ploch domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů. Nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací. Člení se na rodinné domy a bytové domy.

Obytná část budovy: část budovy jiného účelu, obsahující byty a prostory plnící funkci domovní komunikace a domovního vybavení k těmto bytům (sklepní kóje, kolárny).

Bytový dům: stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení, o čtyřech a více bytech přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

Rodinný dům: stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Polyfunkční dům: stavba, která sdružuje více funkcí svým provozem vzájemně slučitelných, může zahrnovat byty vč. domovního vybavení k jednotlivým bytům, jejichž souhrnná plocha je menší než 2/3 podlahové plochy domu, např. Administrativní budova.

Byt: je soubor místností, popř. jedna obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomu účelu užíván. Musí obsahovat hygienické příslušenství odpovídající požadavku na trvalé bydlení a společné uzavření celého bytu.

Bydlení: je základní životní potřebou, jejíž uspokojení má pro společnost mimořádný význam:

- je to souhrn všech životních pochodů, které se odehrávají v bytě
- je to sociální aktivita proto, že v domácnosti žije zpravidla více osob, kteří tvoří rodinu
 - kvalita bydlení prokazatelně ovlivňuje stabilitu rodiny, úroveň vzdělání, výchovu, kulturu, mravnost a výchovu.

Sociální bydlení: bydlení specifických skupin obyvatelstva (staří a nemocní, mladé rodiny s dětmi, nezaměstnaní), které využívají různé formy zvýhodnění při získání bytu.

Administrativní budova: Dle normy ČSN 73 5305 Administrativní budovy a prostory z 04/2005 je administrativní budovou stavební objekt obsahující nejméně na 50 % své užitkové plochy kanceláře. Kanceláři se rozumí stavebně vymezený prostor určený k umístění jednoho nebo více kancelářských pracovišť, kdy kancelářským pracovištěm je myšlen prostor určený pro administrativní, koncepční nebo

manažerskou činnost (práci) jednoho pracovníka a k umístění pracovní plochy a dalšího zařízení potřebného pro tuto činnost.

Mezonet: Je rozlehlý vícepodlažní byt, který je z pravidla nejčastěji vystaven v půdních prostorách bytového domu. Může se jednat také o byt s vestavěným dalším patrem, vzniknout může, ale také propojením dvou nad sebou ležících bytů vnitřním schodištěm.

Zdroj: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/mezonet/?ref=copy>

Zemědělská usedlost, Panelový dům: Bytový dům: aj. tyto definice budou uvedeny v kapitole Druhy staveb.

Základní typy staveb a typy nosných a nenosných konstrukcí

Základní typy staveb

Typy staveb můžeme rozdělit dle zákona č. 183/2006 – viz příloha Tabulka druhy staveb dle stavebního řízení.

Dále dle druhu stavby: ČSN 73 4301

- stavby pro bydlení (rodinné domy, bytové domy, dočasné bydlení)
- stavby pro rekreaci (chaty, penziony)
- stavby občanské výstavby (školy, sociální stavby, nemocnice, kina)
- stavby průmyslové
- stavby zemědělské
- stavby speciální

Rodinné domy

Rozdělení dle urbanistického typu:

- a) **izolované** – využití všech světových stran, soukromí
- b) **dvojdomek** – 3 světové strany, hospodárnější využití
- c) **řadové domy** – 2 světové strany, ekonomické
- d) **řetězové** – přechod mezi řadovými domy a dvojdomy

- e) **domy ve dvojnásobné řadě** – není příčné větrání, malý pozemek, 1 sv. s.
- f) **čtyř domy** – ekonomické, ale nemají stejnou hodnotu kvůli ke světovým stranám
- g) **atriové** – obytné místnosti obrácené do vnitřní zahrady
- h) **terasové** – ve svažitém terénu

Bytové domy

- a) **schodišťové** – byty jsou přístupné sch. Podesty nebo mezipodesty, V, Z
- b) **chodbové** – byty jsou přístupné ze společné chodby uprostřed domu
- c) **pavlačové** – byty přístupné z chodby umístěné na dvorní průčelí domu
- d) **sendvičové** – kombinace chodbového a schodišťového
- e) **mezonetové domy** – zvláštní druh sendvičového domu, 2 podlaží

Občanské stavby

Hlavní dělení:

Základní občanská vybavenost: jesle, MŠ, ZŠ, jídelna se samoobsluhou, prodejna se samoobsluhou

Stavby vyššího občanského vybavení: administrativní budovy, pošta, zdravotní střediska, nákupní centra, kina, divadla, KD, senát, ambasády, ministerstva, hotely, sportovní zařízení – hřiště, bazény, výstaviště, parkoviště.

Průmyslové stavby

- jednoúčelové

- a) **Budovy pro výrobu**
- b) **Budovy pro uskladnění**

- víceúčelové

- jednopodlažní, vícepodlažní

Zemědělské stavby

- a) **budovy pro ustájení dobytka** – stáj, dojírna, teletník...
- b) **budovy pro skladování produktů, atd.** – sila, jímky, hnojiště, silážní žlab...

Dále mini mlékárny, minipivovary, sušky sena a píce.

Speciální stavby

skládky odpadu, čerpací stanice PHM, montážní jámy a jímky, kovošroty, parkoviště, skladovací plochy ropných látek aj.

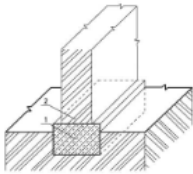
Typy nosných a nenosných stavebních konstrukcí

Základy

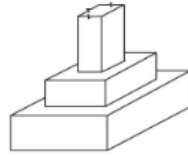
Základy jsou nejnižší částí stavby a jejich hlavní a jedinou funkcí je bezpečné přenášení tíhy stavby a všech zatížení z budovy na základovou půdu. Konstrukce základů jsou závislé především na druhu

stavby a na únosnosti základové půdy. Pokud leží únosná zemina v malé hloubce, používáme základy plošné, jeli únosná zemina hlouběji, tak základy hlubinné.

- **Plošné základy** – přenáší zatížení ze svislé konstrukce na plochu základové spáry, která je v malé hloubce. Mezi plošné základy patří základové pasy (obr. 2), základové patky (obr. 3) a základové desky.

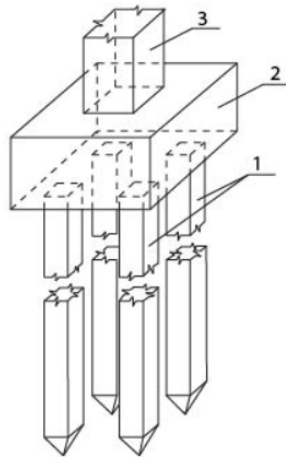


Obr. 2 Základový pás



Obr. 3 Základová patka

- **Hlubinné základy** - jsou základové konstrukce, kterými se přenáší zatížení do základové půdy je-li únosná zemina ve větší hloubce. Mezi hlubinné zakládání patří piloty (obr. 4), pilíře nebo studny.

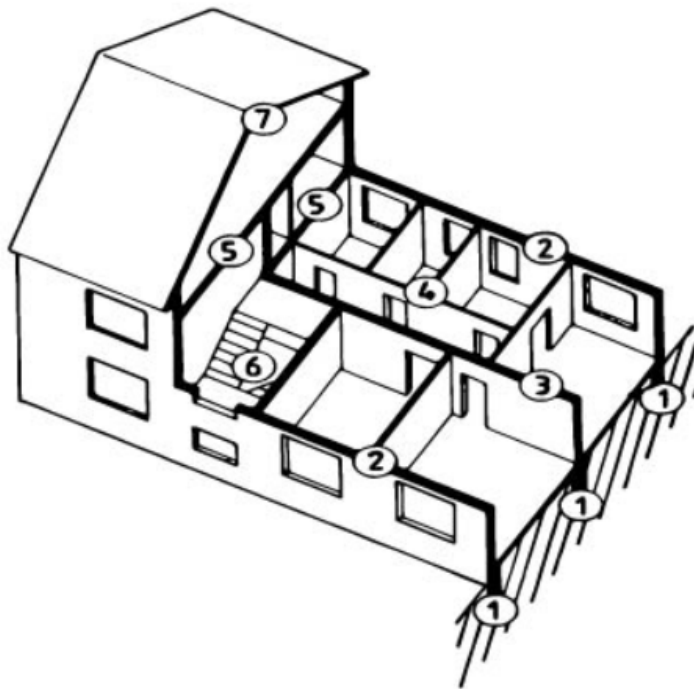


Obr. 4. Zakládání na pilotách

Základy mohou být provedeny nejčastěji z betonu nebo železobetonu, do bednění nebo bez bednění, vždy podle výkresu základů.

Svislé konstrukce

Svislé stavební konstrukce (obr. 5) rozdělujeme na konstrukce nosné a konstrukce nenosné.



Obr. 5. Pojmenování stěn: 1 – základy, 2 – obvodové stěny, 3 – střední stěna, 4 – příčky, 5 – schodišťová stěna, 6 – schodiště, 7 – střecha.

Svislé nosné konstrukce

podepírají konstrukce vodorovné, se kterými tvoří hlavní části konstrukce budovy a mají rozhodující vliv na stabilitu a tuhost celé budovy. Podle tvaru se svislé nosné konstrukce člení na pilíře, sloupy a stěny.

- **Pilíře a sloupy** jsou tyčové svislé konstrukční prvky, u kterých převažuje výška nad zbývajícími dvěma rozměry. Jejich průřez bývá obdélníkový, čtvercový, kruhový nebo mnohoúhelníkový. Sloupy mají obvykle menší průřez než pilíře, proto jsou zpravidla štíhlejší. Podle způsobu provádění mohou být monolitické nebo montované. Nejčastěji používanými materiály jsou železobeton a ocel.
- **Stěny** jsou svislé plošné konstrukce, u nichž převažují dva rozměry (délka a výška) nad třetím rozměrem (tloušťkou). Stěny mohou být zděné (např. z cihel, kamene nebo tvarovek), z monolitického betonu nebo z velkoplošných dílců (panelů) – obvodové stěny a vnitřní nosné stěny.

Svislé nenosné konstrukce

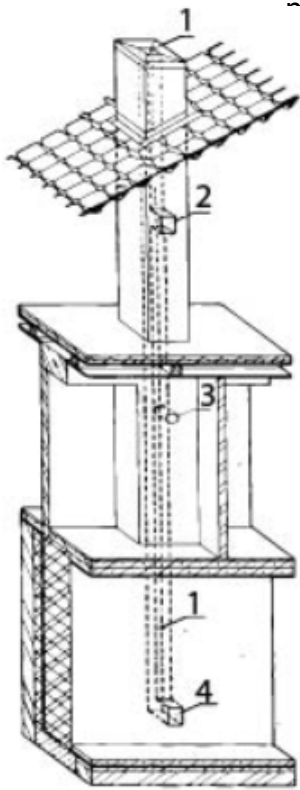
kromě vlastní hmotnosti nepřenáší žádné jiné zatížení. Podle funkce kterou plní se rozdělují na vnější nenosné konstrukce (výplňové zdivo) a na vnitřní nenosné konstrukce (příčky).

Výplňové zdivo tvoří jen výplň mezi prvky nosné konstrukce a plní zejména izolační funkci. Používá se na obvodové pláště budov. Nejčastěji je z různých druhů lehčených cihel nebo tvarovek a tvárnic.

Příčky jsou nenosné stěny, jejichž účelem je rozdělovat vnitřky budov na jednotlivé prostory a místnosti. Podle technologie výroby a montáže se příčky rozdělují na zděné (např. z cihel), celistvé (např. betonové) a montované (z panelů). Podle použitého staviva máme příčky keramické, betonové, dřevěné, kovové popřípadě z kombinací těchto materiálů.

Komín - je svislá stavební konstrukce

, která slouží k odvádění plynných spalin od spotřebiče paliv do volného ovzduší. Napojují se tedy na něj kamna, pece, krby nebo kotle. Horké spaliny v komíně



mají nižší hustotu než vzduch okolo, stoupají proto komínem vzhůru a na jejich místo je nasáván čerstvý vzduch. Tlaku, který žene vzduch komínem, se říká tah komína. Hlavní části komína (obr. 6) jsou komínový průduch, komínový plášť, sopouch, vymetací otvor, vybírací otvor a komínová konstrukce.

Jednovrstvý komín má průduch vytvořen pouze komínovým pláštěm, používá se pouze u spotřebičů na tuhá paliva. Komín může být nosná i nenosná konstrukce.

Vícevrstvý komín má průduch vytvořen komínovou vložkou umístěnou v plášti. Někdy může být ještě vzduchová mezera nebo vrstva izolace.

Tyto komíny jsou předepsány pro spotřebiče na plyn a kapalná paliva.

Obr. 6. Hlavní části komínu. 1 – komínový průduch, 2 – vymetací sopouch, 4 – vybírací otvor

Vodorovné konstrukce

Za vodorovné konstrukce stavebních objektů se považují stropy, klenby, zavěšené podhledy, konstrukce převislé a základové desky.

Nosné vodorovné konstrukce

Stropy – jsou vodorovné nosné konstrukce, které rozdělují prostor budovy na jednotlivá podlaží. Vyztužují budovu ve vodorovném směru, zajišťují její tuhost a stabilitu. Účelem stropů je bezpečně přenášet vlastní hmotnost i další zatížení do svislých podpor. Hlavním hlediskem pro rozdělení stropů jsou obvykle hmoty, z nichž je sestavena jejich nosná konstrukce.

Podle hmoty, která v nosné konstrukci stropu převládá, rozlišujeme stropy s dřevěnou nosnou konstrukcí, stropy s nosnými prvky z ocelových tyčí, monolitické stropy ze železobetonu nebo stropy panelové.

Klenby – jsou obloukové stropní konstrukce, zděné z kamene nebo cihel. U kleneb se přenáší zatížení do podpor klenby, které proto musí být masivní nebo zajištěny proti šikmým tlakům. Nejjednodušší a nejčastěji používaná je klenba valená.

Převíslé konstrukce – jsou konstrukce, které vystupují před průčelí budovy. Jde o římsy, markýzy, balkony, lodžie a arkýře.

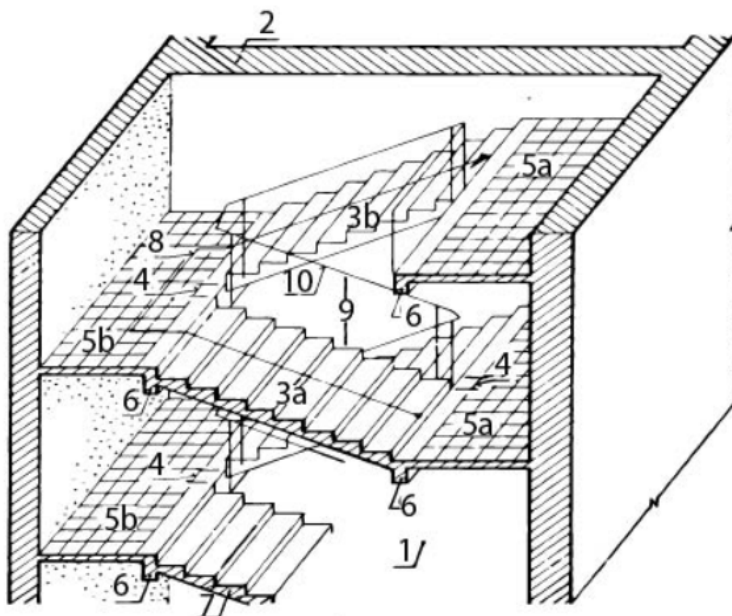
Balkon je předsazená konstrukce, přečnívající přes nosnou zeď. Zvětšuje obytnou plochu a umožňuje pobyt na čerstvém vzduchu.

Lodžie jsou podobné konstrukce jako balkony, ale na kratších stranách jsou ohraničeny zcela nebo částečně stěnou. Mohou být zapuštěné, polozapuštěné nebo předsazené.

Nenosné vodorovné konstrukce

Zavěšené podhledy – jsou vodorovné konstrukce, které svými vlastnostmi (např. vzhled, tepelná izolace, požární odolnost) doplňují stropní nebo střešní konstrukci. Jedná se o nenosné konstrukce, které mohou být jednoduché nebo složené z více vrstev.

Schodiště - (obr. 7) jsou stavební konstrukce určené ke spojení jednotlivých podlaží nebo různých výškových úrovní. Musí bezpečně přenášet zatížení osobami, předměty a zařízeními dopravovanými po schodišti do základů budovy. Dále musí splňovat požárně bezpečnostní požadavky (bezpečný únik z budovy) a požadavky na osvětlení a větrání. Schodiště se skládá ze schodišťových ramen a schodišťových podest.



Obr. 7 Schodišťový prostor názvosloví. 1 - schodišťový prostor, 2 - schodišťová zeď, 3 - schodišťová ramena, 4 - zrcadlo, 5 - podesty, 6 - podestový nosník, 7 - stupeň, 8 výstupní -čára, 9 – zábradlí.

Schodišťové rameno je šikmá konstrukce skládající se ze stupňů a umožňující pohyb nahoru a dolů. **Podesty** jsou vodorovné konstrukce umožňující přechod z jednoho ramene schodiště na druhé.

Schodiště lze rozdělit z mnoha různých hledisek.

Nejdůležitější jsou rozdělení:

- podle funkce – hlavní, vedlejší, podřadná, vyrovnávací
- podle umístění – vnitřní, vnější, terénní
- podle půdorysného tvaru - s rameny přímými, s rameny zakřivenými, s rameny smíšenými
- podle smyslu– přímá, pravotočivá, levotočivá
- podle materiálu- kámen, cihla, beton, dřevo, ocel, kombinovaná
- podle konstrukce - s plně podporovanými stupni, s oboustranně podporovanými stupni, schodiště se stupni konzolovitě vetknutými, schodiště se zvláštními stupni
- podle odolnosti proti ohni – hořlavá, nesnadno hořlavá a nehořlavá
- podle technologie provedení – vyzdívaná, monolitická, svařovaná, částečně montovaná, plně montovaná z prefabrikovaných dílců

Stejnou funkci jako schodiště plní rampy, s tím rozdílem, že po rampách se mohou pohybovat též vozidla. Vyžadují však větší půdorysnou plochu než schodiště.

Střechy

Střecha je stavební konstrukce, která ukončuje stavbu shora a chrání ji proti povětrnostním vlivům. Též odvádí vodu a brání jí v nahromadění. Střecha se obvykle skládá z nosné konstrukce (krovu), izolačních vrstev (hydroizolace, tepelná izolace, parozábrana) a krycích vrstev (vnější krytina plní účel ochranný a většinou též pohledový; zevnitř může být střecha opatřena podhledem).

Střechy se v zásadě rozdělují na ploché a sklonité (šikmé a strmé), nebo na zateplené a nezateplené.

Hlavní funkcí střechy je chránit prostor pod sebou před povětrnostními vlivy (deštěm, sněhem, větrem, slunečním zářením apod.). V závislosti na typu prostoru, který střecha uzavírá, jsou na její provedení kladeny různé požadavky. Může jít v zásadě buď o uzavřený vnitřní prostor (obytný dům, veřejná budova; střecha zateplená), či prostor otevřený (přístřešek, čekárna, nástupiště, kryté parkoviště; střecha nezateplená). Obecně tedy platí, že střechy uzavřených budov musí splňovat přísnější požadavky na izolaci.

Každá střecha má za úkol odvádět vodu z horní části stavby a bránit jejímu nahromadění, jež by mohlo postupně konstrukci stavby poškodit zatékáním či růstem dřevokazných hub a plísní. V podnebných oblastech s častým sněžením musí být konstrukce střechy dostatečně pevná, aby váhu ležícího sněhu unesla.

Střecha budovy musí být náležitě izolována, aby poskytovala uživatelům budovy patřičnou ochranu před povětrnostními vlivy a z ní plynoucí určitou úroveň pohodlí. Jedná se především o vodotěsnost a izolaci tepelnou. Vodotěsná může být sama střešní krytina, tedy nejsvrchnější vrstva střešní konstrukce; často však bývá doplněna samostatnou vodotěsnou vrstvou v podobě fólie, asfaltového pásu či stěrky.

Základní stavební prvky

Hlavní dělení: **konstrukce**:

Vodorovné – desky, nosníky

Svislé – sloupy, stěny.

Konstrukce je soubor různých prvků, které jsou uspořádány tak, že bezpečně odolávají všem zatížením bez nepřiměřených deformací a umožňují tak řádné využití stavby.

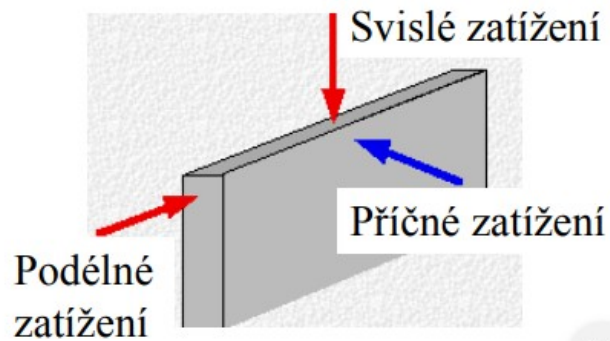
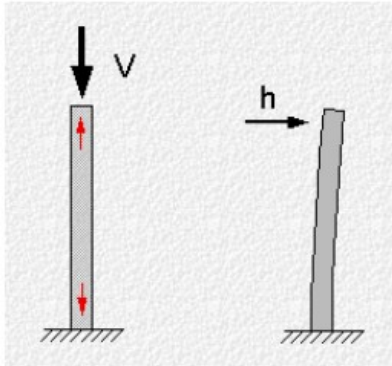
Svislé prvky poskytují podporu vodorovných prvků a přenášejí zatížení do základů.

Vodorovné prvky bezprostředně umožňují využití konstrukce a přenášejí zatížení do sloupů a základů.

Svislé prvky

Sloupy jsou svislé prvky malého průřezu, které dobře přenášejí svislé zatížení, jsou však citlivé na vodorovné zatížení.

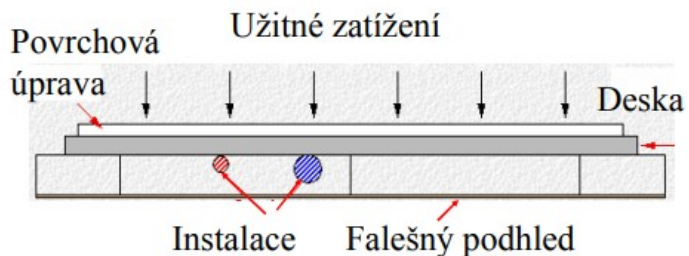
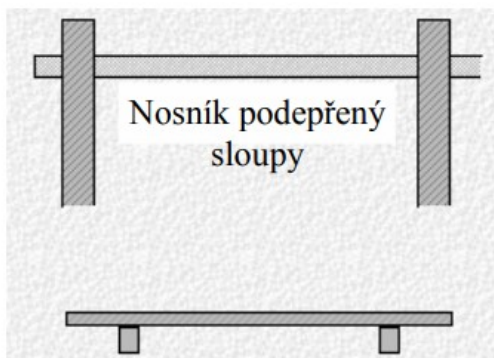
Stěny jsou svislé prvky malé tloušťky, které dobře přenášejí svislé zatížení, a podélné vodorovné zatížení, hůře přenášejí příčné vodorovné zatížení.



Vodorovné prvky

Nosníky jsou vodorovné prvky, které přenášejí zatížení z desek do sloupů, někdy však nejsou nutné.

Desky jsou vodorovné prvky, které přenášejí svislé užité zatížení do trámů a sloupů.



Deska podepřená trámy

Nejčastější vady a poruchy staveb majících vliv na jejich hodnotu

O vadách staveb (faktických i právních) se můžete dozvědět také z tohoto článku :

viz. <https://faei.cz/jak-reklamovat-vadnou-nemovitost/>

zdroj : web. Finanční a ekonomické informace

Co je to vada stavby?

Vadu stavby můžeme obecně definovat jako neshodu ve skutečném provedení určitého prvku stavby s provedením správným. Původ této neshody může spočívat ve vadném návrhu, tedy v projektu nebo ve vadném provedení.

Vady v projektu

Nejčastějšími vadami projektu jsou:

- volba nevhodného výrobku, který svými vlastnostmi neodpovídá potřebám jeho použití v konkrétní stavbě,
- nevhodná koncepce řešení stavby vycházející z nedostatečného průzkumu staveniště nebo objektu určeného k rekonstrukci,
- nevhodný návrh detailu pramenic z neznalosti nebo nezkušenosti projektanta,
- chyba ve výpočtu nebo použití nesprávné výpočtové metody.

Vady v provedení

Nejčastějšími vadami v provedení jsou:

- použití nevhodného technologického postupu,
- zabudování vadného výrobku,
- nedodržení parametrů stanovených projektem (nepovolená záměna materiálu, výrobků, nedodržení předepsaných rozměrů, tvaru, rovinnosti a svislosti aj.),
- nedostatečné respektování okamžitých klimatických a jiných konkrétních podmínek při realizaci stavby.

Co je to porucha stavby?

Porucha stavby je obecně částečnou nebo úplnou ztrátou funkce, tvaru nebo vzhledu kteréhokoliv funkčního dílu stavby. Porucha se projevuje po dokončení stavby nebo její části buď ještě před uvedením do provozu, nebo za provozu stavby. Porucha může být zapříčiněna vadou stavby, (ať již se jedná o vadu projektu nebo provedení jak je popsáno výše), ale může být též zapříčiněna nesprávným užíváním stavby nebo jinými, zpravidla nepředpokládanými vlivy (například intenzita dopravy, zemětřesení, změna režimu spodních vod, vliv stavební aktivity v okolí apod.)

Při zjištění poruchy je prioritní zjistit její příčinu a podle povahy této příčiny zpravidla odstranit nejprve příčinu poruchy a teprve potom její následky, tj. viditelné nebo jinak zřetelné projevy poruchy.

Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., jenž v § 156 (Požadavky na stavby) v odstavci 1 stanovuje: Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky:

- na mechanickou odolnost a stabilitu,
- na požární bezpečnost,
- na hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí,
- na bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby,
- ona ochranu proti hluku,
- na úsporu energie a ochranu tepla.

Zákon pak v odstavci 2 zdůrazňuje, že výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a představují zvýšenou míru ohrožení oprávněných zájmů, jsou stanoveny a posuzovány podle zvláštních právních předpisů.

Základní poruchy staveb podle vyhlášky č. 268/2009 Sb.

Stavební objekt musí vyhovět veškerým výše uvedeným požadavkům na stavbu, podle vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. Pokud má stavba těmto výše uvedeným požadavkům vyhovět, musí být v souladu jednotlivé stavební konstrukce a stavební prvky.

Základní rozdělení poruch staveb:

Nestatické poruchy

Jedná se o poruchy, které nemají vliv na statiku stavby, a proto nejsou nebezpečné. Jsou zapříčiněny spolupůsobením materiálů použitých na stavební konstrukce. Dalšími příčinami poruch, které zhoršují předepsané vlastnosti konstrukcí, mohou být chemické vlivy, vlhkost, biologické vlivy, teploty a ostatní okolnosti působící na konstrukci.

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Statické poruchy

Jedním z požadavků na stavby je mechanická odolnost a stabilita. Jedná se o požadavky statické. Statika je stručně řečeno část mechaniky, která se zabývá silami působícími na konstrukce. Stabilita stavby je zajištěna nosnými konstrukcemi. Nosnými konstrukcemi jsou základy, svislé nosné konstrukce (stěny, sloupy, pilíře) a vodorovné nosné konstrukce (desky, trámy a průvlaky). Požadavky, které jsou hlavním úkolem těchto konstrukcí: stabilita a únosnost.

Únosnost konstrukce je schopnost konstrukce přenášet zatížení a zároveň zachovávat svůj tvar. Statické poruchy jsou tedy poruchy, které vznikají omezenou schopností konstrukce dostát své

základní funkci. Jsou to poruchy, které patří k **nejnebezpečnějším** a to proto, že mohou vést k řízení celého objektu.

Příčiny vad a poruch stavebních konstrukcí „Kvalita staveb je závislá na mnoha okolnostech, tj. na přípravě stavby, realizaci a užívání stavby. Tyto jsou při neodborném a nevhodném provedení příčinou škod na stavbách.“

Konstrukce je v průběhu celého jejího užívání namáhána různými zatíženími, které se obecně dělí podle normy ČSN 73 0035 na stálé a nahodilé.

Stálé působí po celou dobu trvání konstrukce což je vlastní tíha všech nosných konstrukcí, trvalé součásti nenosných konstrukcí, tlaky sypaných hornin a jiných materiálů na nosné konstrukci.

Nahodilé zatížení se dělí na **dlouhodobé a krátkodobé**.

Dlouhodobé trvá déle jak 6 měsíců, jedná se o tíhu konstrukcí, které mění svou polohu během užívání (např. přemístění příčky) tíhou strojů a jiných technologických zařízení a průmyslových objektů, nebo skladových hmot a materiálů.

Krátkodobé zatížení trvá méně jak 6 měsíců a zahrnuje tíhu osob, nábytku působící na konstrukci, tíhu sněhu, větru a námrazy a mimořádné (živelné pohromy). Vady a poruchy vznikají nesprávným návrhem stavby, nesprávným provedením stavby, nesprávným užíváním stavby, působením vnějších vlivů, živelnými pohromami, stárnutím a únavou materiálu.

Nesprávný návrh stavby

(VLČEK, M., I. MOUDRÝ, M. NOVOTNÝ, P. BENEŠ a V. MACEKOVÁ. Poruchy a rekonstrukce staveb. 3. vyd. Brno: ERA group, (2006), s. 3. ISBN 80-736-6073-3 19.)

Ten kdo může stát za chybným návrhem stavby je projektant a statik. Může se stát, že odborník nemá dostatečnou kvalifikaci nebo zkušenost v praxi a oboru. V dnešní době investor tlačí na projektanta ohledně úspor a času. Jak projektant, tak i statik mají ovšem vždy odpovědnost za svůj projekt, tudíž by se neměli nikým nechat zmanipulovat. Projektant může udělat chybu při návrhu konstrukčního systému, použitím nevhodných materiálů a nedodržením zákonností. Poruchou se myslí i nevhodné navržení půdorysu. Statik může chybovat ve statickém výpočtu. Těmto poruchám lze předejít, pokud se budou respektovat veškeré zákonnosti, normy a předpisy, které jsou aktuálně platné.

Nesprávné provedení stavby

Hlavní příčinou vady stavby je její nesprávné provedení. Odborník, tedy stavbyvedoucí je zodpovědný za celou stavbu a musí upravit požadavky investora tak, aby v budoucnu nezapříčinily poruchy stavby. Poruchy se často objevují při nedodržení technologických procesů (problematika zmrazovacích cyklů), nedostatečných zkušeností stavbyvedoucího. Použitím nevhodných materiálů

(kvalita, pevnost) nebo jejich úplné vynechání, například u vynechání izolace se jedná o velký problém.

Stavbyvedoucí by měl na chod celé výstavby dohlížet a nevhodný materiál ze stavby odstranit a nahradit materiálem vhodným.

Nesprávné užívání stavby a zanedbaná údržba

Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) dle §119 (1) „Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samotného užívání, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu, nebo kolaudačního souhlasu“. Při výstavbě objektu je v projektové dokumentaci uvedeno za jakým účelem je stavba provedena a jak se má užívat včetně předepsané údržby konstrukcí.

Nesprávné užívání stavby se rozumí takové užívání, které není v souladu se zákonem. Není zkolaudováno nebo je užíváno za jiným účelem, než je uvedeno v územním plánu. Pokud se stavba používá k jiným účelům, než byla zkolaudována, může dojít ke změně zatížení, riziko přetížení.

Nepříznivé vlivy na stavbu má také vlhký provoz v místnostech, které nejsou na tento provoz vybaveny. Dále se jedná o vytváření **agresivního prostředí** (chemické látky, nepříznivé dynamické účinky a neodborné stavební zásahy do stavby).

Viz zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Působení vnějších vlivů

Vnější vlivy jsou klimatické účinky (vítr, sníh, podzemní voda, UV záření, déšť, atd.) Stavba by měla být navržena a postavena tak, aby vlivům odolávala například izolací základových konstrukcí, dobrým provedením fasády a střešní krytiny, apod.

Živelné pohromy

V České republice je nejčastější živelnou pohromou povodeň. Stavby samotné, nejsou proti povodním většinou nijak opatřeny. Odstraňování následků povodně je finančně a časově velmi náročné. Z těchto důvodů obce staví protipovodňové zábrany. Požár bývá živelnou katastrofou ve chvíli, kdy je požárem zasaženo území o větší rozloze.

Podle ČSN 73 0802 jsou předepsané požární odolnosti a stupně hořlavosti materiálu. Na konstrukce v objektu, které jsou vystaveny požáru, působí až 1200°C tím dochází k snížení jejich pevnosti, kvůli změnám mechanickým a to deformací a trhlinami, nebo změnám fyzikálním z důvodu přeměny vody v páru a tím působí tlaky na konstrukci. Mezi živelné pohromy dále patří zemětřesení, tsunami, výbuchy sopek, tornáda. V našich klimatických podmínkách se můžeme setkat se zemětřesením a tornádem lokálního charakteru a malé síle, které nezpůsobují větší škody.

Stárnutí a únava materiálu

Stárnutí je přirozené u všech stavebních konstrukcí. Rychlost stárnutí materiálu je především závislé na jeho kvalitě, na správném umístění do stavby a na vlastnostech prostředí, ve kterém se nachází. Celkovou a pravidelnou údržbou můžeme účinky stárnutí eliminovat.

Pozn. (Ing. Antonín Zahálka) Pozor !

Kolegové, chtěl bych vás v souvislosti s vadami a poruchami staveb také upozornit na tzv. „ skryté vady „. Zopakujme si, že podle Realitního zákona (z.č. 39/2020 Sb.), má realitní zprostředkovatel povinnost posoudit stav nemovité věci (§ 3 odst. 2 písm. b) ,) a splnit informační povinnost vůči zájemci o nabytí práva podle § 12 odst. 1 z.č. 39/2020 Sb. Skrytá vada je podle § 2129 ObčZ taková vada nemovitosti, která existovala již v době převzetí nemovitosti kupujícím, ale vyšla najevo dodatečně, tedy nebyla při koupi zřejmá a projevila se teprve později při užívání nemovitosti. (zdroj : Wikipedie)

Podívejte se na video a zhodnoťte si danou situaci.

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/prodala-zanovni-ale-ne-zcela-dodelany-dum-ted-ji-zaluji-za-skryte-vady-173408> doporučuji toto video přehrát vícekrát

(Zdroj : Seznam Zprávy 29.8.2021)

Podívejte se také na tento odkaz a zhodnoťte situaci :

<https://faei.cz/koupili-vymalovany-domek-na-hypoteku-zplesnival-tak-ze-i-podlaha-hreje/>

Podívejte se také na tento odkaz a zhodnoťte situaci :

<https://www.ceskatelevize.cz/porady/1097429889-cerne-ovce/222452801080905/> - dům koupený na hypotéku, kde se nedá bydlet !!!

(zdroj : ČT 1 – Černé ovce 5.9.2022)

Pro realitního zprostředkovatele je velmi důležité , aby se zjevné (viditelné) vady staveb , které by se nedbalostí realitního zprostředkovatele při prohlídce nemovitosti nezjistily , se později nemohly prohlašovat za vady skryté . Skryté vady pak v rámci pětileté ochranné lhůty poskytují právní základ pro žaloby na původní majitele nemovitosti o vrácení části kupní ceny – pamatujte na to kolegové a buďte v této věci důslední !!

Podobné situaci předejdete tím, že důsledně splníte vaše zákonné povinnosti (viz. shora) , zejména tím, provedete důslednou fyzickou prohlídku nemovitosti (§ 3 odst. 2 písm. d) z.č. 39/2020 Sb.) , provedete fotodokumentaci (popř. videozáznam) vad a poruch staveb, tyto informace zanesete do vašeho písemně zpracovaného náběrového listu a s konkrétními vadami a poruchami staveb seznámíte prodávajícího, později také kupujícího (zájemce o nabytí práva).

U koušky jsou tyto znalosti vyžadovány !!

VI. Zákon č. 182/2006 Sb. O ÚPADKU A ZPŮSOBECH JEHO ŘEŠENÍ (INSOLVENČNÍ ZÁKON, InsZ)

Autor : Ing. Antonín Zahálka

Známe z tisku: Cestovní kancelář PS Tour vyhlásila úpadek. Na dovolenou neodletěly dvě stovky klientů.

Co tato skutečnost znamená ?

Tato skutečnost znamená, že výše uvedená **firma se dostala do předlužení** zřejmě nikoliv vlastní vinou, **postupovala tak, jak jí ukládá insolvenční zákon**, tedy v případě, že zjistila své předlužení. Tedy:

- a) měla více věřitelů (2 a více)
- b) nebyla schopna své dluhy splácet
- c) měla závazky 30 dnů po lhůtě splatnosti

podala na sebe podle § 98 insolvenčního zákona dobrovolně insolvenční návrh a dostala se tak pod soudní ochranu před svými věřiteli. Od chvíle vyhlášení insolvence je proces jejího oddlužení řešen pomocí soudního rozhodnutí podle zákona č. 182/2006Sb. O úpadku a způsobech jeho řešení.

Insolvenční zákon je proto velmi důležitý zákon pro subjekty (občané, OSVČ, firmy), které se vlastní nebo cizí vinou dostanou do situace, kdy nejsou schopni splácet své závazky (stanou se předluženými) a náš právní řád poskytuje takovým osobám nejen právní (soudní) ochranu, ale také upravuje i procesní postup, jakým zákonným způsobem se takové předlužené subjekty mohou částečně nebo úplně oddlužit.

K zapamatování:

Každý občan ČR je seznámen s tím, že “dluhy se mají platit“! To vyplývá z § 1721 NOZ (nového Obč. zákoníku), který vykládá závazkové právo a zejména vznik závazků.

“Ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit”.

Výklad některých pojmů:

Úpadek neboli též bankrot:

je českým právním řádem **definovaný proces, prostřednictvím něhož se fyzická osoba nebo jiný právní subjekt, který není schopný splácet své dluhy věřitelům, může svých dluhů částečně nebo úplně zbavit.**

Insolvenční řízení - je soudní řízení jehož předmětem je dlužníkuv úpadek nebo hrozící úpadek a způsob jeho řešení.

K zapamatování: Insolvenční řízení je řízení soudní, to je zásadní skutečnost, která má zásadní vliv na dlužníka, který pokud bude postupovat podle tohoto zákona, je po dobu insolvence, pod soudní ochranou. Prosím nezaměňovat insolvenční řízení a exekuční řízení!

Zapamatovat si: pojmy **úpadek - bankrot - předlužení - platební neschopnost je jedno a totéž!**

Insolvenční návrh - je u insolvenčního soudu podaný návrh na zahájení insolvenčního řízení

Insolvenční soud - je soud, před nímž probíhá insolvenční řízení

Kdy je dlužník v úpadku (platební neschopnosti)?

3 InsZ

(1) **Dlužník je v úpadku, jestliže má**

- a) **více věřitelů (nejméně 2)**
- b) **peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti**
- c) **tyto závazky není schopen plnit, přičemž souhrn jeho závazků převyšuje hodnotu jeho majetku.** tedy, jinak řečeno, dlužník nemá z čeho všechny své závazky splatit !

Povinnost dlužníka: Podle ustanovení § 98 InsZ je dlužník povinen podat insolvenční návrh bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděl nebo při náležitě pečlivosti měl dozvědět o svém úpadku. Osoba, která v rozporu s uvedeným ustanovením insolvenční návrh nepodala, odpovídá věřiteli za škodu nebo jinou újmu, kterou způsobí porušením této povinnosti.

Osobní bankrot (je určen pro fyzické osoby)

neboli oddlužení, je způsob řešení úpadku zpeněžením majetku či splátkovým kalendářem po dobu 5 let od odsouhlasení osobního bankrotu tak, aby došlo k uhrazení aspoň 30% dluhu, při splnění všech podmínek oddlužení jsou zbylé závazky po 5 letech prominuty

§ 4

Způsob řešení úpadku

(1) **Způsobem řešení úpadku** nebo hrozícího úpadku dlužníka v insolvenčním řízení (dále jen "způsob řešení úpadku") se rozumí

- a) **konkurs,**
- b) **reorganizace,**
- c) **oddlužení a**

d) zvláštní způsoby řešení úpadku, které tento zákon stanoví pro určité subjekty nebo pro určité druhy případů.

(2) Rozhodnutím insolvenčního soudu o způsobu řešení úpadku se rozumí,

- a) jde-li o konkurs nebo o některý ze zvláštních způsobů řešení úpadku, rozhodnutí o prohlášení konkursu na majetek dlužníka (dále jen "rozhodnutí o prohlášení konkursu"),**
- b) jde-li o reorganizaci, rozhodnutí o povolení reorganizace a**
- c) jde-li o oddlužení, rozhodnutí o povolení oddlužení.**

§ 5

Zásady insolvenčního řízení

Insolvenční řízení spočívá zejména na těchto zásadách:

- a) insolvenční řízení musí být vedeno tak, aby žádný z účastníků nebyl nespravedlivě poškozen nebo nedovoleně zvýhodněn a aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů;**
- d) věřitelé jsou povinni zdržet se jednání, směřujícího k uspokojení jejich pohledávek mimo insolvenční řízení, ledaže to dovoluje zákon.**

§ 6

Výjimky z působnosti zákona

(1) Tohoto zákona nelze použít, jde-li o:

- a) stát,**
- b) územní samosprávný celek,**
- c) Českou národní banku,**
- d) Všeobecnou zdravotní pojišťovnu České republiky,**
- e) Garanční systém finančního trhu a jím spravované fondy,**
- f) Garanční fond obchodníků s cennými papíry,**
- g) veřejnou vysokou školu, nebo**
- h) právnickou osobu, jestliže stát nebo vyšší územní samosprávný celek před zahájením insolvenčního řízení převzal všechny její dluhy nebo se za ně zaručil.**

(2) Tohoto zákona nelze dále použít, jde-li o:

- a) finanční instituci, po dobu, po kterou je nositelem licence nebo povolení podle zvláštních právních předpisů, upravujících její činnost; toto se nevztahuje na obchodníka s cennými papíry,**

- b) **zdravotní pojišťovnu** zřízenou podle zvláštního právního předpisu, po dobu, po kterou je nositelem povolení k provádění veřejného zdravotního pojištění,
- c) **politickou stranu** nebo politické hnutí v době vyhlášených voleb podle zvláštního právního předpisu.

§ 7b

Místní příslušnost

- (1) Pro insolvenční řízení je příslušný soud, v jehož obvodu je obecný soud dlužníka.** Pro insolvenční řízení proti dlužníku, který je zapsán v obchodním rejstříku, je příslušný soud, v jehož obvodu byl obecný soud dlužníka ke dni, který předchází o 6 měsíců okamžik zahájení insolvenčního řízení; není-li takový soud, je příslušný soud podle věty první.

PROCESNÍ SUBJEKTY

Procesní subjekty

§ 9

Procesními subjekty podle tohoto zákona jsou

- a) insolvenční soud,
- b) dlužník,
- c) věřitelé, kteří uplatňují svá práva vůči dlužníku,
- d) insolvenční správce, popřípadě další správce,
- e) státní zastupitelství, které vstoupilo do insolvenčního řízení nebo do incidenčního sporu, a
- f) likvidátor dlužníka.

Rozhodnutí

§ 88

- (1) Insolvenční soud rozhoduje v insolvenčním řízení usnesením.**

§ 89

- (1) Není-li dále stanoveno jinak, rozhodnutí insolvenčního soudu vydaná v insolvenčním řízení jsou účinná okamžikem jejich zveřejnění v insolvenčním rejstříku.**

K zapamatování: Insolvenční rejstřík je veřejný rejstřík a naleznete na portálu Justice.cz (ISIR), viz <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>

Realitní zprostředkovatel by měl před uskutečněním obchodního případu prověřit své klienty také v tomto veřejném rejstříku, stačí jen zadat jméno a příjmení klienta či název firmy a IČO.

K zapamatování: nezaměňujte termíny “insolvence” a “exekuce”. Tyto dva pojmy spolu v zásadě nesouvisí i když obě instituce řeší stejné důsledky, a to neplacení dluhů ze strany dlužník

věřiteli. **Zásadní rozdíl mezi insolvenčí a exekucí je** jednak v množství věřitelů, kdy u exekuce postačí být jeden, u insolvence musí být splněna podmínka více než 2 věřitelů a také v tom, že v případě insolvence na majetek náležející do majetkové podstaty zpravidla nesmí být prováděny exekuce. Další, podstatný rozdíl je v tom, že v případě insolvence se jedná o dobrovolné

oddlužení, v případě exekuce se jedná zpravidla o nucené oddlužení, kdy dlužník odmítá věřiteli uhradit dluh, ačkoliv má z čeho.

O exekuci budeme hovořit v další části této přednášky.

Zahájení insolvenčního řízení

§ 97

- (1) Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh;** zahajuje se dnem, kdy insolvenční návrh dojde věcně příslušnému soudu.
- (2) Insolvenční návrh musí být v listinné podobě opatřen úředně ověřeným podpisem osoby,** která jej podala; jinak se k němu nepřihlíží.

§ 98

- (1) Dlužník, který je právnickou osobou nebo fyzickou osobou - podnikatelem, je povinen podat insolvenční návrh bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděl nebo při náležité pečlivosti měl dozvědět o svém úpadku.**

§ 99

- (1) Osoba, která v rozporu s ustanovením § 98 nepodala insolvenční návrh, odpovídá věřiteli za škodu nebo jinou újmu, kterou způsobí porušením této povinnosti.**

Oznámení o zahájení insolvenčního řízení

- (1) Zahájení insolvenčního řízení oznámí insolvenční soud vyhláškou, kterou zveřejní nejpozději do 2 hodin poté, kdy mu došel insolvenční návrh podaný dlužníkem. Vyhláška obsahuje**

- a)** označení insolvenčního soudu, který ji vydal,
- b)** označení insolvenčního navrhovatele,
- c)** označení dlužníka,
- d)** údaj o okamžiku jejího zveřejnění v insolvenčním rejstříku,
- e)** jméno a příjmení osoby, která ji vydala,
- f)** den vydání.

Insolvenční návrh § 103

Insolvenční návrh může podat jak věřitel, tak i dlužník.

- (1) Insolvenční návrh musí kromě obecných náležitostí podání obsahovat označení insolvenčního navrhovatele a označení dlužníka, kterého se týká, popřípadě označení jejich zástupců. Fyzická osoba musí být označena jménem, příjmením a bydlištěm (sídlem) a v případě, že jde o podnikatele, též identifikačním číslem. Právnícká osoba musí být označena obchodní firmou nebo názvem, sídlem a identifikačním číslem. Je-li navrhovatelem stát, musí insolvenční návrh obsahovat označení příslušné organizační složky státu, která za stát před insolvenčním soudem vystupuje.
- (4) Stejnopis insolvenčního návrhu věřitele se doručuje pouze dlužníku, a to do vlastních rukou. Insolvenční návrh dlužníka se nedoručuje.

§ 104

(1) Podá-li insolvenční návrh dlužník, je povinen k němu připojit

- a) seznam svého majetku** včetně svých pohledávek s uvedením svých dlužníků (dále jen "seznam majetku"),
- b) seznam svých závazků** s uvedením svých věřitelů (dále jen "seznam závazků"), nespojil-li s insolvenčním návrhem návrh na povolení oddlužení,
- c) seznam svých zaměstnanců,**
- d) listiny,** které dokládají úpadek nebo hrozící úpadek.

Nakládání s majetkovou podstatou § 111

- (1) Nerozhodne-li insolvenční soud jinak, **je dlužník povinen zdržet se od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem,** který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

Peněžité závazky vzniklé před zahájením insolvenčního řízení je dlužník oprávněn plnit jen v rozsahu a za podmínek stanovených tímto zákonem.

**Odmítnutí insolvenčního návrhu pro zjevnou bezdůvodnost
(uložení pokuty za neoprávněný insolvenční návrh)**

(3) V rozhodnutí, jímž odmítá insolvenční návrh **pro zjevnou bezdůvodnost**, může insolvenční soud uložit insolvenčnímu **navrhovateli**, aby za jeho podání zaplatil **pokutu** určenou **do výše 500 000 Kč** se zřetelem ke všem okolnostem věci, zejména k okolnostem podání insolvenčního návrhu,

následkům jeho podání a jejich závažnosti, k jednání insolvenčního navrhovatele po podání návrhu a případné účinné snaze nahradit způsobenou škodu nebo odstranit škodlivé následky.

Rozhodnutí o úpadku

§ 136

(1) **Insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku, je-li osvědčením nebo dokazováním zjištěno, že dlužník je v úpadku nebo že mu úpadek hrozí.**

§ 139

Oznámení o vydání rozhodnutí o úpadku

(1) O vydání rozhodnutí o úpadku vyrozumí insolvenční soud:

- a) **orgán, který vede obchodní nebo jiný rejstřík, v němž je dlužník zapsán (Obchodní rejstříky, které vedou Krajské soudy),**
- b) **finanční úřad**, v jehož obvodu má dlužník sídlo, je-li právnickou osobou, jinak finanční úřad, v jehož obvodu má dlužník bydliště; místo toho vyrozumí jiný finanční úřad, o němž je mu známo, že je správcem daně dlužníka,
- c) **krajskou pobočku Úřadu práce**, v jejímž obvodu má dlužník, který je zaměstnavatelem, sídlo nebo bydliště, je-li dlužníkem fyzická osoba, která nemá sídlo,
- d) **příslušný orgán sociálního zabezpečení**
- e) **obecný soud dlužníka,**
- f) **soud, správce daně, soudního exekutora** nebo jiný orgán, u kterého podle dosavadních výsledků insolvenčního řízení probíhá
- g) **Českou národní banku**, je-li dlužník účastníkem platebního systému s neodvolatelností zúčtování, zahraničního platebního systému s neodvolatelností zúčtování atd.
- h) **orgán nebo osobu, která vede veřejný či neveřejný seznam, který podle zvláštního právního předpisu osvědčuje vlastnictví dlužníka** k majetkové podstatě nebo existenci práva dlužníka náležejícího do majetkové podstaty, zejména:
 - **katastrální pracoviště**, která v katastru nemovitostí evidují majetek, o němž je insolvenčnímu soudu známo, že náleží dlužníkovi;

- **Notářskou komoru České republiky**, která v Rejstříku zástav eviduje majetek, o němž je insolvenčnímu soudu známo, že náleží dlužníkovi; Středisko cenných papírů, které eviduje zaknihované cenné papíry dlužníka.

Stanovení způsobu řešení úpadku

§ 148

- (1) Insolvenční soud spojí s rozhodnutím o úpadku rozhodnutí o prohlášení konkursu, je-li dlužníkem osoba, u které tento zákon vylučuje řešení úpadku reorganizací nebo oddlužením.

MAJETKOVÁ PODSTATA

§ 205 Pojem a rozsah majetkové podstaty, bod (1)-/4)

Obsah majetkové podstaty

§ 206

- (1) Není-li v tomto zákoně stanoveno jinak, **majetkovou podstatu podle § 205 tvoří zejména**

a) peněžní prostředky,

b) věci movité a nemovité,

c) podnik,

d) soubor věcí a věci hromadné,

e) vkladní knížky, vkladní listy a jiné formy vkladů,

f) akcie, směnky, šeky nebo jiné cenné papíry anebo jiné listiny, jejichž předložení je nutné k uplatnění práva,

g) obchodní podíl,

h) dlužníkovy peněžité i nepeněžité pohledávky, včetně pohledávek podmíněných a pohledávek, které dosud nejsou splatné,

i) dlužníková mzda nebo plat, jeho pracovní odměna jako člena družstva a příjmy, které dlužníkovi nahrazují odměnu za práci, zejména důchod, nemocenské, peněžitá pomoc v mateřství, stipendia, náhrady ucházejícího výdělků, náhrady poskytované za výkon společenských funkcí, podpora v nezaměstnanosti a podpora při rekvalifikaci,

j) další práva a jiné majetkové hodnoty, mají-li penězi ocenitelnou hodnotu.

§ 207

- (1) Nestanoví-li tento zákon jinak, **do majetkové podstaty nepatří majetek, který nelze postihnout výkonem rozhodnutí nebo exekuce;** věci sloužící k podnikání dlužníka však z majetkové podstaty vyloučeny nejsou.
Nezabavitelná částka mzdy

Bankovní účet je sice v případě uvalené exekuce téměř nepoužitelný, ale přesto si z něj může dlužník něco málo vybrat.. Existuje totiž nezabavitelné minimum, které činí 6118 Kč. Na to má dlužník ze zákona právo a hodnota se navíc s každým dítětem nebo manželkou zvyšuje.

Co se nesmí postihnout výkonem rozhodnutí nebo exekucí?

Po vstupu do domu měl dříve exekutor právo polepit a zabavit vše, o čem se domníval, že je majetkem dlužníka. **1. 9. 2015** vstoupila v platnost **novela zákona**, která hovoří o tom, **co se zabavit nesmí**:

- běžné oblečení
- běžné vybavení domácnosti
- zdravotnické potřeby včetně léků a přístrojů, které dlužník potřebuje na základě zdravotních problémů. hotovost, jejíž hodnota nepřesahuje dvojnásobek životního minima (3 410 x 2 = 6 820 Kč).
- předměty a věci nutné k vykonávání podnikatelské činnosti, pokud dlužník podniká.
- fotografie týkající se členů rodiny
- snubní prsteny a svatební šaty
- domácí mazlíčky
- písemnosti a fotografie osobní povahy
- studijní nebo naučnou literaturu
- dětské hračky

Co patří do běžného vybavení domácnosti?

Všeobecně se uvádí, že jde o vše, co dlužník nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb, k plnění pracovních úkolů anebo zajištění rodiny. Jednoduše řečeno jedná se o vše, bez čeho se v domácnosti jen tak neobejdete:

Kuchyňská linka	Pračka
Kuchyňské nádobí a nádoby	Sporák
Lednička	Stůl
Ložní prádlo	Vařič
Palivo	Vytápěcí těleso
Postel	Židle

Kdy exekutor nesmí nařídit exekuci nemovitosti?

Exekutoři až na výjimky nemohou nařídit prodej nemovitosti v případě, kdy má dlužník uhradit částku do maximální výše **30 000 Kč**. Mezi zmíněné výjimky ale na druhou stranu patří případy, kdy se jedná o nehrazení výživného, zdravotní ujmu či odpovědnost za trestný čin.

ZPŮSOBY ŘEŠENÍ ÚPADKU

HLAVA I

KONKURS

Prohlášení konkursu a jeho účinky

§ 244

Konkurs je způsob řešení úpadku spočívající v tom, že na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu jsou zjištěné **pohledávky věřitelů zásadně poměrně uspokojeny z výnosu zpeněžení majetkové podstaty** s tím, že **neuspokojené pohledávky** nebo jejich části **nezanikají**, pokud zákon nestanoví jinak.

REORGANIZACE

Přípustnost reorganizace

§ 316

(1) Reorganizací se rozumí zpravidla postupné uspokojování pohledávek věřitelů při zachování provozu dlužníkovra podniku, zajištěné opatřeními k ozdravení hospodaření tohoto podniku podle insolvenčním soudem schváleného reorganizačního plánu s průběžnou kontrolou jeho plnění ze strany věřitelů.

ODDLUŽENÍ

§ 389

(1) Dlužník může insolvenčnímu soudu navrhnout, aby jeho úpadek nebo jeho hrozící úpadek **řešil oddlužením, jde-li o**

a) právnickou osobu, která podle zákona není považována za podnikatele a současně nemá dluhy z podnikání, nebo

b) fyzickou osobu.

(2) Dluh z podnikání nebrání řešení dlužníkovra úpadku nebo hrozícího úpadku **oddlužením, jestliže**

a) s tím souhlasí věřitel, o jehož pohledávku jde; platí, že věřitel souhlasí, pokud nejpozději spolu s přihláškou své pohledávky výslovně nesdělí, že s řešením úpadku oddlužením nesouhlasí, a toto své stanovisko odůvodní, nebo

b) jde o pohledávku věřitele, která zůstala neuspokojena po skončení insolvenčního řízení, ve kterém insolvenční soud zrušil konkurs na majetek dlužníka podle § 308 odst. 1 písm. c) nebo d), anebo

c) jde o pohledávku **zajištěného věřitele** (např. zástavním právem v případě bank u hypoték)

(3) Jiná osoba než dlužník není oprávněna návrh na povolení oddlužení podat.

§ 390

(1) Návrh na povolení oddlužení musí dlužník podat spolu s insolvenčním návrhem. Podá-li insolvenční návrh jiná osoba, lze návrh na povolení oddlužení podat nejpozději do 30 dnů od doručení insolvenčního návrhu dlužníku; o tom musí být dlužník při doručení insolvenčního návrhu poučen.

Rozhodnutí o schválení oddlužení

§ 404

O tom, zda oddlužení schvaluje, rozhodne insolvenční soud neprodleně po skončení jednání, při kterém byly projednány námitky věřitelů podle § 403 odst. 3, a v případě, že věřitelé takové námitky neuplatnili nebo soud jednání k jejich projednání nenařizoval, neprodleně po uplynutí lhůty k jejich podání. Je-li k rozhodnutí o způsobu oddlužení svolána schůze věřitelů, insolvenční soud nerozhodne dříve než po jejím skončení.

INSOLVENČNÍ REJSTŘÍK

§ 419

(1) Insolvenční rejstřík **je informačním systémem veřejné správy**, jehož správcem je **Ministerstvo spravedlnosti** (dále jen "ministerstvo").

(2) Insolvenční rejstřík **obsahuje seznam insolvenčních správců, seznam dlužníků a insolvenční spisy**. Pro každého dlužníka se vede jeden insolvenční spis.

(3) Insolvenční rejstřík **je veřejně přístupný, s výjimkou údajů, o kterých tak stanoví tento zákon**. Každý má právo do něj nahlížet a pořizovat si z něj kopie a výpisy. Soudce insolvenčního soudu má přístup ke všem údajům vedeným v insolvenčním rejstříku.

Na závěr ještě informace – potřebné informace můžete také získat na portálu Justice.cz, viz.

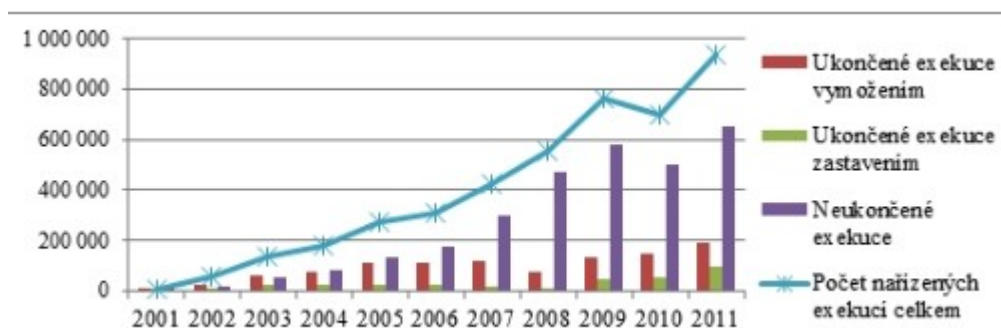
<https://insolvency.justice.cz/>

Co se rozumí Exekucí ?

V roce 2017 se podle Exekutorské komory nacházelo v exekuci 863 tisíc občanů a z toho více než polovina z nich má více jak tři exekuce. Nejhorší situace je podle mapy v Ústeckém kraji, kde

byl v exekuci téměř každý pátý člověk. Celkově by se dala špatná situace v ČR hodnotit číslem 10 a každý desátý občan České republiky má exekuci.

Vývoj exekucí v ČR – počet exekucí neustále roste



Zdroj: MFdnes

Je třeba v úvodu konstatovat, že **exekuce není na rozdíl od insolvenčního řízení, nicméně její proces je zákonným způsobem procesně upraven zákonem č. 120/2001 Sb. zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád).**

Exekuce (nebo-li vykonávací řízení) je, na rozdíl od insolvenčního řízení, nucený výkon exekučního titulu, tím může být například:

- vykonatelné rozhodnutí soudu (např. žaloba na vydání platebního rozkazu)
- vykonatelný rozhodčí nález (v případě nálezu rozhodčího soudu)
- notářský zápis se svolením k vykonatelnosti (např. v případě půjčky mezi fyz. osobami)
- vykonatelné rozhodnutí státní správy a územní samosprávy (neuhrazení pokuty MHD, pohledávky daňových úřadů, ČSSZ nebo zdravotních pojišťoven)

Exekuci vykonává exekutor, který postupuje podle Zákona č. 120/2001Sb, zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád).

Nařízení exekuce je tedy jednou z možností, jak může být vlastnické právo k nemovité věci omezeno. Doporučuji, aby realitní zprostředkovatel před uzavřením smlouvy o realitním zprostředkování se zájemcem o prodej nemovitosti zjistil, zda tento zájemce nemá

omezeno právo nakládat se svým majetkem, resp. zda je proti němu vedena (nařízena) exekuce.

Jak zjistí realitní zprostředkovatel, že na majetek jeho klienta je uvalena exekuce?

- **Jedna z možností je informace z Centrální evidence exekucí, která je spravována Exekuční komorou České republiky (CEE) . Získat takový výpis z CEE lze za poplatek 50,- Kč na pobočkách České pošty , více o tomto registru získáte na tomto odkazu :**

<https://www.ceskaposta.cz/sluzby/egovernment/overeny-vypis-z-centralni-evidence-exekuci#4>

nebo na webu <https://www.centralniregistrdluzniku.cz/verejny-registr-dluzniku.htm>

- **další možností je informace k nařízené exekuci, která je uvedena v části D – poznámky a další obdobné údaje na listu vlastnictví prodávané, kupované či pronajímané nemovitosti.**

Kolegové, nepoceňujte tuto skutečnost a vždy si ověřte , zda váš klient nemá z důvodu nařízené exekuce zákaz s nakládáním se svým majetkem a tudíž svoji nemovitost ani prodat (zcizit) , ušetříte si tak mnoho starostí !

Podívejte se na video z YouTube – exekuce, <https://coolcredit.cz/insolvence-exekuce>

Co se rozumí pod pojmem Dražba?

(Zákon č. 26/2000Sb. o veřejných dražbách)

Dražba (aukce) - je způsob nákupu a prodeje aktiv, majetku, zboží nebo služeb tím, že jsou nabídnuty k prodeji, převezmou se cenové nabídky a poté je předmět odprodán proti nejvyšší nabídce. Při aukci cena není předem stanovena, ale určí se až během aukce v soutěži několika nakupujících či prodávajících. Zájemci podávají své nabídky a nakonec je právo i povinnost uzavřít kupní smlouvu licitátorem (tj. předsedajícím dražbě) přiklepnuto tomu, kdo nabídl nejlepší cenu, a tento vydražitel tak získá právo a povinnost za tuto cenu uzavřít na předmět aukce kupní smlouvu.

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Dra%C5%BEba>

§ 1771 NOZ Dražba

(1) Při dražbě je smlouva uzavřena přiklepem.

K zapamatování: Dražbu si řada z nás spojuje jen s institutem exekuce. Z výše uvedené definice je zřejmé, že tomu tak není. Dražbu tedy můžeme označit za jeden ze způsobů prodeje aktiv, do kterých patří mimo jiné také prodej nemovitých věcí exekuční cestou.

Mnoho z nás si také pojem " dražba " spojuje s pojmem " aukce " , nebo se také někdy domníváme, že se jedná o jedno a totéž. Důležité je si vysvětlit, že dražba ve smyslu § 1771 z.č. 89/2012 Sb. (Občanského zákoníku) se procesně provádí podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Naopak „ aukce „ se procesně provádí podle § 1772 a násl. z.č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) . Nepleťme si tedy pojmy insolvence, exekuce, dražba a aukce.

Dražbu jako způsob nabídky a prodeje nemovitostí využívají kromě jiných subjektů i exekutoři, soudní vykonavatelé, bankovní ústavy či orgány státní správy při prodeji majetku v exekuci. U dražeb je specifické to, že tento způsob prodeje využívají zejména dražebníci , kteří draží formou tzv. nedobrovolné dražby

Dražbu mohou provádět jen dražebníci, kteří mají koncesi Ministerstva pro místní rozvoj.

Nás bude ze zákona o veřejných dražbách zajímat zejména to, jakým způsobem jsou nemovitosti, který se touto cestou prodává (draží), nabízen široké veřejnosti, neboť tato skutečnost se přímo dotýká naší realitní praxe při vyhledávání nemovitostí.

Dražebník je právnická nebo fyzická osoba organizující aukci či dražbu. Dražebník může, ale nemusí být totožný s licitátorem. **V České republice jsou pojmy dražba a dražebník definovány zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.**

Vydražitel - účastník dražby, jemuž byl udělen příklep.

Rozdíl mezi dražbou a aukcí. Aukce je dobrovolný prodej majetku, naopak dražba je nucený prodej majetku

Důležité: Seznam dražebníků je databáze, kterou vede Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) podle §7 zákona o veřejných dražbách. **Databázi MMR přebírá jako celek a na internetu publikuje server Centrální adresa, informační systém o dražbách a ostatních nabídkách.**

Zapamatujte si termín: Centrální adresa! Tato doména funguje od roku 2006, provozuje ji **Česká pošta**. <https://www.postaonline.cz/cadrvd/>

Další z možností je využití **Portálu dražeb České exekutorské komory:**

<https://www.portaldrazeb.cz>

Na těchto stránkách realitní zprostředkovatel získá informace k uveřejněným dražbám, seznam dražebníků a další potřebné informace

§ 20 Dražební vyhláška

(1) **Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou**, v níž uvede:

- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
- b) označení dražebníka,
- c) místo, datum a čas zahájení dražby,

- d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,
- e) **nejnižší podání a stanovený minimální příhoz**, který může účastník dražby učinit,
- f) požaduje-li složení dražební jistoty, způsob a lhůtu pro její složení, číslo účtu a adresu místa, kde má být dražební jistota složena, co je dokladem o složení dražební jistoty, výši dražební jistoty a způsob jejího vrácení; popřípadě lze-li složit dražební jistotu platební kartou nebo šekem,
- g) způsob úhrady ceny dosažené vydražením,
- h) **datum a čas konání prohlídky předmětu dražby**, u věcí movitých též místo konání prohlídky a organizační opatření k zabezpečení prohlídky,
- i) u společné dražby pořadí, ve kterém budou jednotlivé předměty dražby draženy,
- j) podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli,
- k) případné upozornění, že údaje o předmětu dražby v dražební vyhlášce nebo jejich část, zejména pak o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby váznoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací, případně že navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu dražby nebo odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném dražební vyhláškou,
- l) lhůtu pro uhrazení ceny dosažené vydražením přesahující 500 000 Kč,
- m) výši odměny vybírané od vydražitele nebo způsob jejího určení, její splatnost či ujednání o tom, že dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně.

(2) **Dražební vyhlášku uveřejní dražebník způsobem vzhledem k předmětu dražby v místě obvyklým nejméně 15 dnů před zahájením dražby**, není-li dále stanoveno jinak.

§ 16a

Elektronické dražby

(1) Dražbu lze uskutečnit i elektronicky.

(2) Elektronická dražba probíhá na adrese ve veřejné datové síti, kde se prostřednictvím technického zařízení nebo programového vybavení realizuje přechod vlastnického nebo jiného práva, přičemž dražebník je povinen zajistit jednoznačně identifikovatelný přenos datových zpráv od účastníků dražby. Běžnou i elektronickou dražbu mohou provádět jen dražebníci mající koncesi MMR ČR.

Kolegové, pokud hodláte, nebo již využíváte dražbu, jako jeden ze způsobu nákupu nemovitostí, je nutné se s tímto zákonem důkladně seznámit.

§ 1772 ObčZ

Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku (AUKCE)

Aukce je tedy ve skutečnosti veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku ve smyslu ustanovení § 1772 a násl. z.č. 89/2012 Sb. Zpravidla se v současné době jedná o tzv. **aukci se zapečetěnou nabídkou ceny tzv. " obálkovou metodu "** prodeje nemovitostí. Pravidla aukce však není určena speciálním zákonem jako je tomu u dražeb.

Pozn.

*V současné době řada realitních či aukčních kanceláří prodává nemovitosti svých klientů právě formou aukce aniž by se jednalo o klasický prodej formou realitního zprostředkování podle z.č. 39/2020 Sb. Jde především o maximalizaci konečné ceny prodeje a pro prodávajícího je to zřejmě velmi výhodné. **Pro kupujícího je zde ale velké riziko, že nemovitost tzv. přeplatí, neboť nemá informaci o nabídkové ceně dalších uchazečů. Velké riziko u prodávajícího je ovšem v tom, že nemovitost prodává do poslední chvíle anonymnímu kupujícímu a při nedostatečné informaci o vadách staveb může kupující do 5ti let od nabytí nemovitosti žádat prodávajícího o slevu z kupní ceny vzhledem k tzv. skrytým vadám. Doporučuji Vám proto, než se seznámíte blíže s aukční činností, zprostředkovat prodej nemovitosti vašeho klienta klasickým, transparentním způsobem, tedy vaší zprostředkovatelskou činností podle z.č. 39/2020 Sb.***

Příklad aukční kanceláře a jejich podmínek aukce naleznete na tomto odkazu

<https://www.okdrazby.cz/docs/vseobecne-podminky-aukce.pdf>

VII. ZÁKLADNÍ DAŇOVÉ PŘEDPISY

Zákon o DPH č., zákon o daních z příjmů č. 586/1992Sb., zákon č. 338/1992Sb. O dani z nemovitých věcí, z. č. 235/2004Sb. O DPH)

Pozn. Dřívější **Daň z nabytí nemovitosti**: Zákonné opatření senátu č. 340/2014 Sb. o dani z nabytí věcí nemovitých, které do nedávna upravovalo výběr daně z nabytí věcí nemovitých, bylo Parlamentem ČR navrženo na zrušení a tato daň se již nevybírání. Znamená to tedy zásadní skutečnost, že nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci (např. při koupi pozemku, stavby, jednotky, neboli bytu či nebytového prostoru, práva stavby atd., nebo spoluvlastnického podílu na shora uvedených nemovitých věcí již v ČR tuto daň neplatí.

Proto se zaměříme na jiné druhy daní, které se v naší realitní praxi budou objevovat a které se daní podle jiných zákonů: zákona č. 586/1992Sb. Zákon o daních z příjmů, a zákona č. 235/2004, Zákon o dani z přidané hodnoty.

Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů

Účinnost tohoto zákona je od roku 1992 a na tomto zákoně se usnesla tehdejší Česká národní rada. Tento zákon tedy spadá ještě do období společného státu Čechů a Slováků. Tento zákon, který byl řadou dílčích zákonů novelizován upravuje

Vysvětlení základních pojmů

Daň je zákonem určená povinná platba do rozpočtu státu **Zdaňovací období** je zpravidla **kalendářní rok**

Daňový rezident: Je poplatník daně z příjmů, fyzická osoba, která má bydliště na území České republiky nebo se zde obvykle zdržuje (pobývají zde alespoň 183 dnů v příslušném kalendářním roce, souvisle i v několika obdobích). **Daňoví rezidenti jsou tedy všichni občané ČR.** Daňoví nerezidenti jsou cizinci.

Daň z příjmů je daň uložená fyzickým nebo právnickým osobám, která se liší v závislosti na příslušném druhu příjmu nebo v případě právnických osob zisku (zdanitelný příjem).

Daň z příjmu se obecně počítá jako součin daňové sazby a zdanitelného příjmu.

Sazba daně z příjmů je u fyzických osob 15% z daňového základu (rozdílu mezi příjmy a výdaji) **a u právnických osob je 19% z daňového základu**, tedy rozdíl mezi příjmy a náklady, **tedy, ze zisku**

Příjem u fyzických osob je jakákoliv přijatá peněžní částka – přijatá platba (například mzda, starobní důchod, sociální podpora,, zatímco u právnických osob se jejich příjem nazývá zisk.

Příjem z podnikání: Příjmy z podnikání ze samostatně výdělečné činnosti je dřívější označení příjmů, které se dnes dle zákona definují jako příjmy ze samostatné činnosti. Patří mezi ně například příjmy, které vznikly na základě živnostenského oprávnění, nebo ze zemědělské činnosti a také další zákonem definované příjmy.

Příjmy ze závislé činnosti: Příjmy ze zaměstnání

Základ daně a daňová ztráta

Základem daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období (jeden kalendářní rok) přesahuje výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Pokud výdaje přesáhnou příjmy uvedené, **je rozdíl ztrátou**.

Sazba daně:

Sazba daně z příjmu fyzických osob ze základu daně činí **15 %**. **Sazba daně z příjmů právnických osob je v ČR 19 %** a zdaňovací období základní je kalendářní rok, ale může se měnit (např. v zemědělství). Výjimkou je sazba daně u investičních, podílových a penzijních fondů, pro které platí 5 %. sazba daně z příjmů

Co jsou zdanitelné příjmy ?

Zdanitelné příjmy jsou uvedeny v **§ 6 - § 10 zákona o daních z příjmů a patří sem tyto příjmy: patří sem....**

Ostatní příjmy (§ 10). § 10

(1) Ostatními příjmy, při kterých dochází ke zvýšení majetku, pokud nejde o příjmy podle § 6 až 9, jsou zejména

a) příjmy z příležitostných činností nebo z příležitostného nájmu movitých věcí, včetně příjmů ze zemědělské výroby a lesního a vodního hospodářství, které nejsou provozovány podnikatelem

b) příjmy z úplatného převodu nemovité věci,

To znamená, že **pokud poplatník prodá nemovitou věc a nesplní tzv. časový test (viz. osvobození od daně z příjmů), stává se poplatníkem daně z příjmů a je povinen daň z**

úplatného převodu nemovité věci státu odvést, a to **ve výši 15% z jeho zisku**, tedy rozdíl mezi hodnotou nemovité při nabytí a hodnotou (cenou) při jejím převodu (resp. prodeji).

1. **Příjmy z kapitálového majetku (§ 8) (např. z prodeje cenných papírů)**
2. **Příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7)**
3. **Příjmy z pronájmu (§ 9)**

§ 9

Příjmy z nájmu

Příjmy z nájmu, jsou příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů,

Příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky (§ 6) **jsou příjmy ze zaměstnání**

Realitní zprostředkovatelé jsou často dotazováni na to, kdy je příjem z prodeje nemovitostí osvobozen od daně z příjmů. Tyto skutečnosti jsou uvedeny v § 4 zákona o dani z příjmů a je nutné se s tímto paragrafem pozorně seznámit.

§ 4 Osvobození od daně

Důležité

(1) Od daně se osvobozuje

- a) **příjem z prodeje rodinného domu** a souvisejícího pozemku, **nebo jednotky**, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a souvisejícího pozemku, **pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem**; příjem z prodeje rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší 2 let **a použije-li získané prostředky na uspokojení vlastní bytové potřeby**;

Kolegové, zde prosím prosím pozor na novelu zákona!

Počínaje zdaňovacím obdobím roku 2021 došlo novelou zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. ke změně, a to ke zpřísnění podmínek pro možnost uplatnění osvobození příjmů z prodeje rodinného domu nebo jednotky (bytu) podmíněného vynaložením získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby.

Připomeňme si, že pokud prodávající rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky (bytu) , která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, včetně souvisejícího pozemku, **pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2**

let bezprostředně před prodejem, je příjem z prodeje od daně z příjmů podle § 4 odst. 1 písm. a) alinea první osvobozen. Prodávající tedy splnil tzv. časový daňový test.

Změna podmínek se týká prodeje rodinného domu či jednotky dle § 4 odst. 1 písm. a) alinea druhá zákona o daních z příjmů. **Pokud prodávající rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky,** která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, včetně souvisejícího pozemku, **v nich měl bydliště bezprostředně před prodejem méně než 2 roky,** existují pro nárok na osvobození takového příjmu od daně z příjmů fyzických osob nově dvě podmínky, a to:

1. použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby a současně

2. podání oznámení o získání těchto prostředků poplatníkem správci daně do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k získání prostředků došlo.

Za rok 2021 je termín pro podání daňového přiznání 1. dubna 2022, případně 2. května 2022 (je-li přiznání podáváno elektronicky), nebo 1. července 2022 (je-li přiznání podáváno poradcem).

Pozor !! V případě, že poplatník neoznámí tuto skutečnost správci daně do konce zákonné lhůty pro podání přiznání, nemůže osvobození od daně z příjmů použít. *„Proto doporučujte a připomínejte všem vašim klientům, poplatníkům daně z příjmů v souvislosti s prodejem nemovité věci, kterých se toto týká, aby podali oznámení na finanční úřad včas a mohli nárok na osvobození od daně uplatnit,“* lze použít i formu „obecné písemnosti“.

Jestliže poplatník oznámí finančnímu úřadu skutečnost o takto získaných prostředcích, splní pouze jednu z podmínek pro osvobození příjmu. Další podmínka pro osvobození příjmu spočívá v **použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby**, a ta je splněna, pokud:

1. jsou použity tyto prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby do konce zdaňovacího období bezprostředně následujícího po zdaňovacím období, ve kterém poplatník dané prostředky získal, nebo
2. je použita částka odpovídající získaným prostředkům na obstarání vlastní bytové potřeby před jejich získáním, nejdříve však ve zdaňovacím období bezprostředně předcházejícím zdaňovacímu období, ve kterém poplatník tyto prostředky získal.

Povinnost oznámit získání prostředků je podmínkou pro možnost uplatnění osvobození od daně z příjmů fyzických osob i v případě dalších osvobození, která jsou podmíněna vynaložením získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby, tj. např. osvobození příjmu z prodeje nemovitých věcí nepřesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu 10 let (§ 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů) a osvobození náhrady za uvolnění bytu (§ 4 odst. 1 písm. v) zákona o daních z příjmů).

(zdroj : www.financnisprava.cz ze dne 6.12.2021)

Co se rozumí pod pojmem bydliště ? A co tím zákonodárce myslí ?:

Uvedl bych to na příkladu, který byl v minulosti řešen Obvodním soudem pro Prahu 5 . Přečtěte si prosím pozorně článek z internetu (zdroj www.fintag.cz)

viz. <https://www.fintag.cz/2021/12/29/koupila-byt-za-900-000-prodala-za-34-mil-kc-o-dan-se-soudi/>

Co to tedy znamená pro naši realitní praxi ? Podle mého názoru se jedná ve shora uvedeném případě o nesprávné soudní rozhodnutí, ale to je tak asi vše, co proti tomu mohu namítat.

Rozhodující pro pojem “bydliště” není ani tak v občanském průkazu uvedené trvalé bydliště, ale skutečně to, zda poplatník v bytě skutečně 2 roky prokazatelně trvale zdržoval (bydlel) či nikoliv , resp. ve shora uvedeném případě dokonce to, zda strana žalující, resp. státní zástupce (když nemá důkaz) vyvrátí tvrzení strany žalované, která tvrdí, že v bytě skutečně 2 roky bydlela. **Podle definice uvedené v zákoně o daních z příjmů je bydliště místem, “kde má poplatník stálý byt za okolností, z nichž lze usuzovat na jeho úmysl trvale se v tomto bytě zdržovat”.**

Tento případ je klasický návod, jak obelstít úřady a přesto byt pronajímat, aniž by poplatník v bytě skutečně bydlel. Jak je vidět, stačí jen byt pronajmout “ tzv. na černo “ , aby nebyl o skutečném využití bytu důkaz. V tomto případě... pokud by pronajímatelka byt pronajala dle řádné nájemní smlouvy, zcela jistě by jí soud odsoudil za krácení daně a musela by dodatečně daň z příjmu prodeje (rozdíl mezi cenou nákupu a cenou prodeje) svého bytu dodatečně odvést.

Převod družstevního podílu

obdobně se postupuje i u příjmů z úplatného převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, pokud doba mezi nabytím a převodem je kratší než 5 roků v souvislosti s tímto převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu a použije-li poplatník získané prostředky na uspokojení vlastní bytové potřeby;

b) příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let; doba 10 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité věci prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele v případě, že jde o prodej nemovitých věcí nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem,

Převod družstevního podílu

- s) příjem z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, přesahuje-li doba mezi jeho nabytím a úplatným převodem dobu 5 let; doba 5 let mezi nabytím a úplatným převodem podílu se zkracuje o dobu, po kterou byl poplatník členem této obchodní korporace před přeměnou obchodní korporace, nebo o dobu, po kterou byl tento podíl prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele, v případě, že jde o úplatný převod podílu nabytého děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem;

Realitní zprostředkovatel by měl znát alespoň obecně princip zdanění příjmů z prodeje nemovitostí v osobním vlastnictví a družstevních podílů, zejména družstevních bytů.

Zákon č. 338/1992 Sb. O dani z nemovitých věcí

Seznámíme se pouze se základními zásadami výběru této daně.

Tento zákon upravuje daň z nemovitých věcí, kterou tvoří:

- a) daň z pozemků,
- b) daň ze staveb a jednotek.

DAŇ Z POZEMKŮ

- (1) Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.
- (2) Předmětem daně z pozemků nejsou kromě jiných případů:
- a) pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
 - e) pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu

Poplatníci daně - Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku.

Základ daně

- (1) Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona.

Jedná se o Vyhlášku Ministerstva zemědělství č. 288/2018 Sb. kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů

Sazba daně(1) Sazba daně činí u pozemků

a) orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75 %,

b) trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25 %.

(2) Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u

b) stavebních pozemků 2,00 Kč,

d) zastavěných ploch a nádvoří 0,20 Kč.

(4) Základní sazba daně podle odstavce 2 písm. b) se násobí koeficientem

- 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel

- 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel

- 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel

- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel

- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel

- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech

- 4,5 v Praze;

DAŇ ZE STAVEB A JEDNOTEK

(1) Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky,

a) zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná

1. budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,

2. inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu,

b) zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná.

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky.

Základ daně

(1) Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.

Základní sazba daně činí

a) u budovy obytného domu 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy

b) u budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy

c) u garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a u zdanitelné jednotky, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána jako garáž, 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy

Místní koeficient

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovité věci na území celé obce stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo zdanitelných jednotek, popřípadě jejich souhrny, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1.

Placení daně

(1) Daň z nemovitých věcí je splatná

a) u poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu zdaňovacího období,

b) u ostatních poplatníků daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

Zpravidla se jedná o klienty realitních zprostředkovatelů

(2) Nepřesáhne-li roční daň z nemovitých věcí částku 5 000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitých věcí zaplatit najednou i při vyšší částce.

Daňové přiznání

(1) Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal na některé z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla stanovena na některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně

Krátce bychom se ještě měli seznámit s další daní, která se nás dotýká, a to daň z přidané hodnoty.

Zákon č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty (DPH) tvoří jeden z nejdůležitějších příjmů do státního rozpočtu.

DPH platí všichni při nákupu většiny zboží a proto se jí také říká univerzální daň. Princip této daně je tom, že dodavatel, pokud je registrován jako plátce, musí odvést z obchodu část hodnoty, pokud je

tento obchod předmětem daně. Naopak odběratel si za jistých podmínek může zažádat o vrácení daně, kterou při obchodu dodavateli (plátcí) zaplatil.

Zdroj https://cs.wikipedia.org/wiki/Da%C5%88_z_p%C5%99idan%C3%A9_hodnoty

V České republice byla tato daň zavedena 1.ledna 1993 a nahradila tak dříve používanou daň z obratu.

Zásadní na pochopení této daně je rozdíl mezi poplatníkem a plátcem.

Poplatníkem DPH jsou všichni jak osoby ekonomicky aktivní, tak osoby ekonomicky neaktivní, tedy běžní občané. Plátcem (rozuměj ten, kdo DPH vybírá) DPH jsou jen osoby ekonomicky aktivní, kteří jsou k této dani povinné.

Ke zopakování: Za jakých podmínek se podnikatel fyzická či právnická osoba stává plátcem daně z přidané hodnoty, tedy osobou povinnou k dani?

VIII. ZÁKON č. 254/2004 Sb. ZÁKON O OMEZENÍ PLATEB V HOTOVOSTI

a o změně zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

Tento zákon zakazuje provádět platby vyšší než 270.000,- Kč v hotovost a takovéto platby musíme tedy provést bezhotovostně.

Důvodem schválení tohoto zákona je zejména **omezení daňových úniků a působení proti legalizaci výnosů z trestné činnosti**, ale také zvýšení bezpečnosti zúčastněných subjektů, racionalizace a optimalizace peněžního hotovostního oběhu.

Hotovostní platbu překračující tento limit nesmí poskytovatel platby v hotovosti provést a na druhé straně zároveň příjemce platby ji nesmí přijmout.

Platby v cizí měně přepočítáváme pro tento účel na české koruny směnným kursem devizového trhu vyhlášeným ČNB platným ke dni provedení platby.

Do tohoto limitu (270 000 Kč) se započítávají všechny platby v české i cizí měně, provedené týž poskytovatelem platby témuž příjemci platby v průběhu jednoho kalendářního dne.

Zákon platí pro fyzické i právnické osoby – tedy pro všechny a netýká se jen podnikatel-ské sféry.

IX. ZÁKON Č. 406/2000 Sb. O HOSPODAŘENÍ ENERGIÍ

prosím neplést si s energetickým zákonem

Tento zákon zpracovává příslušné předpisy Evropské unie a v návaznosti na přímo použitelný předpis EU upravující požadavky na štítkování budov a stanoví kromě jiného:

- a) některá opatření pro zvyšování hospodárnosti užití energie a povinnosti fyzických a právnických osob při nakládání s energií

§ 7a

Průkaz energetické náročnosti

Povinnost vlastníka budovy, SVJ, správce budovy !!

(1) Stavebník, vlastník budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce jsou povinni

- a) opatřit si průkaz energetické náročnosti PENB (dále jen „průkaz“) při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov,

d) umístit průkaz PENB v budově způsobem podle prováděcího právního předpisu, pro kterou nastala povinnost si ho opatřit podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 2 a jejíž energeticky vztázná plocha je rovna nebo větší než 500 m², nebo podle odstavce 1 písm. b) a jejíž energeticky vztázná plocha je rovna nebo větší než 250 m², a zároveň se jedná o budovu určenou k užívání veřejností,

- e) předkládat na vyžádání průkazy ministerstvu, Státní energetické inspekci nebo příslušnému kontrolnímu orgánu podle § 13a odst. 2.

(2) Vlastník budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce jsou povinni

a) opatřit si průkaz (PENB)

1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. při pronájmu budovy,
3. od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,

b) předložit průkaz nebo jeho kopii

1. možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy,

2. možnému nájemci budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené části budovy,

c) předat průkaz nebo jeho kopii

1. kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
2. nájemci budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

d) zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu v informačních a reklamních materiálech při

1. prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. pronájmu budovy nebo ucelené části budovy,

Pozor na povinnost zprostředkovatele !!

e) v případě prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu, kterou uchová po dobu 3 let, v informačních a reklamních materiálech, pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu, (G)

Povinnost vlastníka bytu (jednotky)

(3) Vlastník jednotky je povinen prokazatelným způsobem pro naplnění povinnosti podle tohoto odstavce si vyžádat průkaz od společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce a

a) předložit průkaz nebo jeho kopii

1. možnému kupujícímu jednotky před uzavřením smluv týkajících se koupě jednotky,
2. od 1. ledna 2016 možnému nájemci jednotky před uzavřením smluv týkajících se nájmu jednotky,

b) předat průkaz nebo jeho kopii

1. kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy,

2. od 1. ledna 2016 nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

c) zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu v informačních a reklamních materiálech

Pozor na povinnost zprostředkovatele !!

d) v případě prodeje jednotky nebo od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu, kterou uchovává po dobu 3 let, v informačních a reklamních materiálech, pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.

(4) Průkaz platí 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, anebo do provedení změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v této budově a musí

a) být zpracován pouze

1. příslušným energetickým specialistou podle § 10 odst. 1 písm. b), nebo

§ 10

Energetický specialista

(1) Energetický specialista na základě oprávnění k výkonu činnosti energetického specialisty uděleného ministerstvem

a) provádí energetický audit a zpracovává energetický posudek,

b) zpracovává průkaz,

c) provádí kontroly provozovaných systémů vytápění a kombinovaných systémů vytápění a větrání, nebo

d) provádí kontroly provozovaných systémů klimatizace a kombinovaných systémů klimatizace a větrání.

§ 10c

Seznam energetických specialistů

(1) Do seznamu energetických specialistů vedeného Ministerstvem obchodu a průmyslu ČR se zapisují u oprávnění k výkonu činnosti energetického specialisty uděleného fyzické nebo právnické osobě

Základní pojmy, které by realitního zprostředkovatele měly zajímat:

Energetický štítek obálky budovy (EŠOB) - posuzuje výhradně tepelně izolační úroveň obálky stavby prostřednictvím ukazatele tepelné vodivosti, nazývaným průměrný součinitel prostupu tepla (U_{em} [W/(m².K)]). U tohoto posudku nezáleží na lokalitě, prostorové orientaci, ani technickém vybavení stavby. **Výsledný energetický štítek je podobný jako u PENB, avšak může dosahovat zcela odlišných výsledků.**

Důležité:

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) slouží k informaci o energetické náročnosti provozu nemovitostí. Průkaz energetické náročnosti budovy je také součástí energetického posudku

Od 1. ledna 2009 musí stavební úřady požadovat (dle novely zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií) průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov s celkovou podlahovou plochou nad 1 000 m².

Od 1. ledna 2013 vznikla dle další novely zákona č. 406/2000 Sb. povinnost přikládat průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) při prodeji budovy nebo ucelené části budovy a při [pronájmu](#) budovy.

Obsah průkazu energetické náročnosti budovy

- identifikační údaje budovy
- typ budovy
- užití energie v budově
- technické údaje budovy
- [energetickou bilanci](#) budovy pro standardizované užívání a bilance energie dodané, popř. vyrobené budovou nebo z budovy odvedené
- výsledky posouzení proveditelnosti alternativních systémů podle § 6a odst. 4 zákona u nových budov nad 1 000 m² celkové podlahové plochy
- doporučená opatření pro technicky a ekonomicky efektivní snížení energetické náročnosti budovy
- dobu platnosti průkazu, jméno a identifikační číslo osvědčení osoby oprávněné vypracovat průkaz

Kolegové, je třeba také vědět, že od ledna 2022 se zásadně zpřísní požadavky na výstavbu nových budov !

Zpřísněné požadavky se týkají průkazu energetické náročnosti budovy (**zkráceně PENB, někdy chybně přezdívaný jako energetický štítek**). Jeho smyslem je srovnat všechny budovy z **hlediska energetické náročnosti, a to novostavby i rekonstrukce**. Cílem je vyvinout tlak na kvalitnější práci projektantů a architektů, aby navrhovali nejen krásné, ale i promyšlené a provozně nenáročné stavby.

Jak se tedy změni podmínky od ledna 2022 ?

Úsporný dům za cenu běžného Navrhnout úsporný dům s neomezeným rozpočtem umí každý, ale udělat úsporný dům za cenu domu běžného, to umí jen mistři v oboru. I ti k tomu dospějí skrze spolupráci s energetickým specialistou, který je naučí vychytat slabé stránky návrhu hned na samém začátku. Z této vzájemné spolupráce vznikají opravdu kvalitní domy, což je ve finále přání snad každého stavebníka – získat za své peníze skutečně kvalitní, úsporný a správně fungující dům. **Průkaz energetické náročnosti, jehož nová podoba je platná od září 2020, se tak stává branou k takovým budovám.**

Pro orientaci je průkaz rozdělen písmeny A až G

Průkaz je rozdělen do dvou částí – první grafická část je určena široké veřejnosti pro rychlou orientaci, druhá především odborníkům pro následnou optimalizaci domu.

V grafické části je přehledně uvedena kategorie celkové energetické náročnosti podle písmen A–G, podobně jako u spotřebičů. Škála ukazuje, jak si budova stojí v globálním měřítku celkové spotřeby energie, tedy kolik energie musíme na provoz domu zajistit (nakoupit nebo vytěžit) z neobnovitelných zdrojů jako je např. uhlí či zemní plyn. Čím méně dům potřebuje této neobnovitelné energie tím lépe je v klasifikaci umístěn. Domy s výsledkem A jsou tak koncepčně i technologicky nejlépe zvládnutým návrhem, naopak novostavba rodinného domu klasifikovaná jako C či D je energeticky velmi náročnou budovou, které se projektant příliš nevěnoval.

Zvolte raději zemní plyn namísto elektřiny (**toto již bohužel dnes neplatí**)

Do celkového výsledku se významně promítá i nízká účinnost výroby elektrické energie v ČR, která v průměru činí těžko uvěřitelných 32 % (z většiny vyráběna v uhelných a jaderných elektrárnách). Pro budovu vytápěnou elektřinou tak musíme jako společnost vytěžit trojnásobek energie, než pro budovy vytápěné zemním plynem. **Proto stavby využívající tuto neefektivní elektřinu jsou klasifikovány hůře, než ty využívající například zemní plyn.** I když se elektřina může zdát pro stavebníka celkem dobrou volbou, pro stát její neúčinná výroba znamená investice v řádu stovek miliard korun při výstavbě nových elektráren i nákupu paliva pro jejich hladové turbíny. To nepřímo zatěžuje veřejné rozpočty a do budoucna lze očekávat i výrazné zvyšování cen elektřiny.

Od roku 2022 musí být domy klasifikovány stupněm B

Dle vyhlášky č. 264/2020 Sb (vyhláška o energetické náročnosti budov) se od ledna 2022 zpřísňují požadavky na výstavbu nových budov, a to zásadním způsobem. V zásadě všechny nové rodinné domy musí být klasifikovány minimálně jako B. Ke splnění požadavků vede řada cest – věnovat se beznákladovým koncepčním věcem, jako je jednoduchý tvar budovy či správná orientace vůči světovým stranám využívající slunce jako zdroje tepla, nebo navýšit tepelné izolace, popř. instalovat účinné technologie či obnovitelné zdroje. Každý stavebník si může podle svých preferencí vybrat svou cestu.

Kvalitní energetický specialista

který... Jak ale poznat toho kvalitního energetického specialistu, když mají razítko všichni? Ten kvalitní s vámi a projektantem vede širokou diskusi o změnách stavebního konceptu či zefektivnění navržených technologií, **je vám rádcem a průvodcem na cestě přípravy vašeho projektu. Snaží se snížit měrnou potřebu tepla na vytápění, kterou nově také najdete na grafické části PENBu.** Podle té si každý sám může ověřit, je-li jeho stavba skutečně nízkoenergetická či pasivní. Čím nižší měrná potřeba, tím lépe je energetický koncept budovy zvládnutý a tím méně bude nutné realizovat nákladnější opatření.

Co všechno obnáší průkaz energetické náročnosti?

Průkazy energetické náročnosti mohou zpracovávat energetičtí specialisté s osvědčením, které vydává Ministerstvo průmyslu a obchodu **ČR. Průkaz (PENB) musí být zpracován úplně, objektivně a pravdivě. Zpracovává se pro novostavby i větší rekonstrukce a hodnotí tyto parametry :**

- **prostup tepla obálkou budovy**
- **vytápění**
- **chlazení**
- **větrání**
- **úpravu vlhkosti**
- **přípravu teplé vody**
- **osvětlení**

Od A do G, aneb definice jednotlivých stupňů

Průkaz energetické náročnosti hodnotí energetickou náročnost budovy komplexně. Jasně deklaruje, jak je dům energeticky náročný a jakými poplatky zatěžuje měsíční rozpočet. Tento údaj je podobně zásadní jako spotřeba paliva u auta. PENB zohledňuje, z jakých materiálů je dům postaven, jaké technologie jsou použity pro vytápění, chlazení, přípravu teplé vody nebo svícení, či zda a jaká zařízení se používají pro větrání a úpravu vlhkosti.

Výsledkem je celkové zařazení nemovitosti do jedné ze sedmi kategorií

– od mimořádně úsporné (A) až po mimořádně nevhodnou (G). Energetický štítek domu známkuje budovu písmenem, přičemž každé písmeno má svou barvu. Navzdory složitým výpočtům je tak energetický štítek domu ve výsledku srozumitelný každému.

A (tmavě zelená) = mimořádně úsporná

B (zelená) = velmi úsporná

C (světle zelená) = úsporná

D (žlutá) = méně úsporná

E (oranžová) = nevhodná

F (červená) = velmi nevhodná

G (rudá) = mimořádně nevhodná

zdroj : portál dřevostavitel , www.drevostavitel.cz článek ze dne 13.11.2021

Nepodceňujte správné označení kategorie PENB ve vaší inzerci – správnost označení PENB kontroluje Česká energetická inspekce resp. Ministerstvo průmyslu a obchodu

dole: obr. grafické (veřejné) části PENB

legislativní
úprava
a evidenční číslo
přidělené
databázi ENEX
vedené u MPO ČR

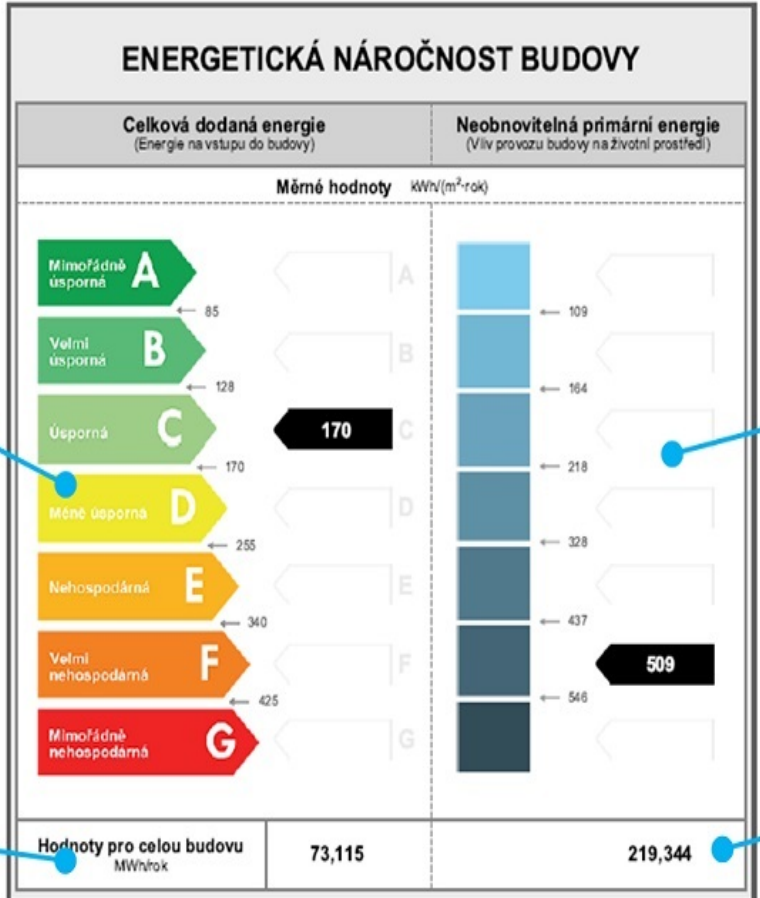
identifikace
nemovitosti

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vyplynul podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
ev.č.: 49397.0

Ulice, číslo:	
PSČ, místo:	
Typ budovy:	
Plocha obálky budovy:	m ²
Objemový faktor tvaru A/V:	m ² /m ³
Energeticky vztažná plocha:	m ²

fotografie budovy



zařazení do
klasifikační třídy
energetické
náročnosti

zařazení do skupiny
vlivu budovy na
životní prostředí

celkové hodnoty
spotřeby energie
pro nemovitost

celkový vliv budovy v MWh

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Pr%C5%AFkaz_energetick%C3%A9_n%C3%A1ro%C4%8Dnosti_budovy

X. ZÁKONY PROTI PRANÍ PENĚZ

(Směrnice EU a Rady EU č. 2015/849 ze dne 20.5.2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz a zákon č. 253/2008Sb. O některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu)

jedná se o tzv. AML zákony (anti – money – laundering)

Předně nutné konstatovat, že obě právní normy řeší prakticky totéž, jedna na úrovni EU a druhá na úrovni členského státu, tedy ČR

SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/849., ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu. Cílem této směrnice je předcházet využívání finančního systému Unie k praní peněz a financování terorismu.

Za praní peněz považuje následující jednání, pokud je pácháno úmyslně:

- a) přeměna nebo převod majetku s vědomím, že tento majetek pochází z trestné činnosti
- b) zatajení nebo zastření skutečné povahy, zdroje, umístění, nakládání, pohybu, práv k majetku nebo jeho vlastnictví s vědomím, že tento majetek pochází z trestné činnosti nebo z účasti na takové činnosti;
- c) **nabývání, držení nebo užívání majetku s vědomím, v době jeho obdržení, že tento majetek pochází z trestné činnosti nebo z účasti na takové činnosti;**

Pro účely této směrnice se „financováním terorismu“ rozumí poskytnutí nebo shromažďování finančních prostředků, jakýmkoli způsobem, přímo nebo nepřímo, se záměrem nebo s vědomím toho, že budou zcela nebo částečně použity ke spáchání některého z trestných činů.

Pro nás je důležitý zejména čl. 2 této směrnice, který upřesňuje, kdo jsou tzv. povinné osoby, kromě jiných osob se jedná:

Tato směrnice se vztahuje, kromě jiných osob, na tyto povinné osoby:

- realitní makléře a

- další osoby obchodující se zbožím, pokud jsou **platby v částce 10 000 EUR (270.000,-Kč) nebo vyšší prováděny nebo přijímány v hotovosti**, ať již je tato transakce prováděna jako jediná operace, nebo jako několik operací, které se zdají být spojeny;

Vzhledem k tomu, že zákon č. 253/2008Sb. O některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu provádí na národní úrovni výše uvedenou směrnici, budeme se zajímat jen o zákon č. 253/2008 Sb.

Zákon č. 253/2008 Sb.

O některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu, tzv. Zákon proti praní špinavých peněz:

je zákon, kterým ČR zavedla některá opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a dále uložila fyzickým a právnickým osobám některá práva a povinnosti a to za účelem zabránění zneužívání finančního systému k legalizaci výnosů z trestné činnosti a k financování terorismu s cílem vytvořit podmínky pro odhalování takového jednání.

Důležité: My, jako realitní zprostředkovatelé jsme se podle § 2 písm. d) tohoto zákona stali tzv. povinnými osobami !! a z toho pro nás vyplývají některé povinnosti:

Jaké jsou tedy naše povinnosti jako povinné osoby vyplývající z tohoto zákona a co se rozumí podezřelým obchodem?

§ 6

Podezřelý obchod

(1) Podezřelým obchodem se pro účely tohoto zákona rozumí obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti.

(Legalizací výnosů z trestné činnosti se pro účely tohoto zákona rozumí jednání sledující zakrytí nezákonného původu jakékoliv ekonomické výhody vyplývající z trestné činnosti s cílem vzbudit zdání, že jde o majetkový prospěch nabytý v souladu se zákonem)

nebo podezření, že v obchodu užitě prostředky jsou určeny k financování terorismu, nebo že obchod jinak souvisí nebo je spojen s financováním terorismu, anebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat,

a to pokud například

- a) klient provádí výběry nebo převody na jiné účty bezprostředně po hotovostních vkladech,
- b) během jednoho dne nebo ve dnech bezprostředně následujících uskuteční klient nápadně více peněžních operací, než je pro jeho činnost obvyklé,
- c) počet účtů zřizovaných klientem je ve zjevném nepoměru k předmětu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
- d) klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod, anebo provádí složité nebo neobvykle objemné obchody,
- e) prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
- f) účet je využíván v rozporu s účelem, pro který byl zřízen,
- g) klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti skutečného majitele,

h) klientem nebo skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu,

nebo

i) povinná osoba má pochybnosti o pravdivosti získaných identifikačních údajů o klientovi.

(2) Podezřelým je obchod vždy, pokud

a) klientem nebo skutečným majitelem je osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,

b) předmětem obchodu je nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž Česká republika uplatňuje sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,

nebo

c) klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.

§ 18 Oznámení podezřelého obchodu

Je důležitá povinnost realitního zprostředkovatele vůči státu:

(1) Zjistí-li povinná osoba v souvislosti se svou činností podezřelý obchod, oznámí to Finančnímu analytickému úřadu (dále jen „Úřad“) bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne zjištění podezřelého obchodu. Vyžadují-li to okolnosti případu, zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení, oznámí povinná osoba podezřelý obchod neprodleně po jeho zjištění.

ZÁKLADNÍ POVINNOSTI POVINNÝCH OSOB

§ 7 IDENTIFIKACE (provádějte vždy) A KONTROLA KLIENTA (provádí se jen někdy)

Povinnost identifikace

(1) Povinná osoba provede identifikaci klienta nejpozději tehdy, kdy je zřejmé, že hodnota obchodu překročí částku 1000 EUR (27.000,-Kč), pokud tento zákon dále nestanoví jinak.

(2) Bez ohledu na limit stanovený v odstavci 1 identifikuje povinná osoba klienta rovněž vždy, pokud jde o:

a) podezřelý obchod,

b) vznik obchodního vztahu,

Dá se tedy konstatovat, že jako realitní zprostředkovatel má vždy dle tohoto zákona povinnost identifikovat svého klienta.

Jak se identifikace klienta provádí je uvedeno v § 8 tohoto zákona

§ 8 Provádění identifikace

(1) První identifikaci klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou, provede povinná osoba za fyzické přítomnosti identifikovaného, pokud není v tomto zákoně stanoveno jinak.

(2) Při identifikaci klienta, který je

a) fyzickou osobou, povinná osoba identifikační údaje zaznamenaná a ověří z průkazu totožnosti (tzn. OP či PAS), jsou-li v něm uvedeny, a dále zaznamenaná druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti; současně ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti,

b) právnickou osobou, povinná osoba identifikační údaje zaznamenaná a ověří z dokladu o existenci právnické osoby (Veřejný - Obchodní rejstřík) a v rozsahu podle písmene a) provede identifikaci fyzické osoby, která jejím jménem jedná v daném obchodu; je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo ovládající osobou této právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamenaná i její identifikační údaje.

(3) V rámci identifikace klienta povinná osoba zjistí a zaznamenaná, zda klient není politicky exponovanou osobou nebo zda není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí

(Zákon č. 69/2006 Sb. Zákon o provádění mezinárodních sankcí, např. někteří občané Afghánistánu-Taliban, nebo občané bývalé Jugoslávie)

příklad :

formulář k provedení identifikace klienta (tzv. AML dotazník)

Ing. Antonín ZAHÁLKA
AZ - Realitní kancelář
 Rudolfov, Pod Lešem 624/ 8
 IČ 750 78 619
 Tel.: 603 146 967 (858)

AML DOTAZNÍK

Požadovat od klienta informace uvedené v tomto dotazníku ukládá zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů(dále jen „AML zákon“)

Údaje o fyzické osobě oprávněné jednat za klienta – právnickou osobou			
Jméno (jména)			
Příjmení			
Rodné číslo(není-li, datum narození)			
Obec a stát místa narození			
Státní občanství			
Trvalý nebo jiný pobyt			
Pohlaví	Muž <input type="checkbox"/>	Žena <input type="checkbox"/>	
Kontaktní telefon			
Email			
Druh průkazu totožnosti	Občanský průkaz <input type="checkbox"/>	Cestovní pas <input type="checkbox"/>	Jiné <input type="checkbox"/>
Číslo průkazu totožnosti			
Datum vydání			
Doba platnosti			
Stát, který průkaz totožnosti vydal			
Orgán, který průkaz totožnosti vydal			
Zaměstnání/profese – název pozice			
Politicky exponovaná osoba ve smyslu ustanovení § 4 odst. 5 AML zákona	ANO <input type="checkbox"/> Uveď podrobnosti	NE <input type="checkbox"/>	

Údaje o klientovi – právnické osobě	
Obchodní firma nebo název, včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení	
Identifikační číslo	
Adresa/sídlo	
Skutečný majitel dle § 4 odst. 4 AML zákona	
Vlastnická a řídicí struktura	
Zastoupení	
<input type="checkbox"/> Zastoupení členem statutárního orgánu	
<input type="checkbox"/> Zastoupení na základě plné moci ze dne	
<input type="checkbox"/> Zastoupení zaměstnancem	

Společné údaje o obchodním vztahu a původu peněžních prostředků	
Účel a zamýšlená povaha obchodního vztahu	
Zdroj peněžních prostředků	

Čestně prohlašuji, že mnou výše uvedené údaje jsou pravdivé:

V Č. Budějovici d. 1. 3. 2022
 dne

A. ZAHÁLKA
 Podpis klienta

§ 9 Provádění kontroly klienta

(1) Kontrolu klienta provádí povinná osoba (v našem případě realitní zprostředkovatel)

a) před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah

1. nejpozději v době, kdy je zřejmé, že dosáhne hodnoty 15000 EUR nebo vyšší,

2. s politicky exponovanou osobou, nebo

3. s osobou usazenou v zemi, kterou na základě označení Evropské komise nebo z jiného důvodu je třeba považovat za vysoce rizikovou třetí zemi (např. Afghánistán)

4. s osobou identifikovanou postupem podle § 11 odst. 7, (tzn. v případě, kdy povinná osoba tzv. převezme již identifikovanou osobu)

5. při obchodu v hodnotě alespoň 2000 EUR, v případě povinné osoby podle § 2 odst. 1 písm. c), (tzn. v případě obchodu s osobou provozující hazardní hry)

6. při převodu peněžních prostředků v hodnotě 1000 EUR nebo vyšší,

b) v situacích, na které se vztahuje povinnost identifikace podle § 7 odst. 2 písm. a) a b) a to nejpozději před uskutečněním transakce, tzn. pokud jde o podezřelý obchod nebo obchodní vztah atd.)

c) v době trvání obchodního vztahu , nebo

d) uvedená v § 2 odst. 2 písm. c) a d) při obchodu v hodnotě 10.000 EUR nebo vyšší.

(tzn. osoba oprávněná k obchodování s nemovitostmi nebo ke zprostředkování obchodu s nimi a provozovatel hazardní hry)

Kontrola klienta zahrnuje (zde pozor, je to předmětem kontrol FAÚ)

a) získání informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu,

b) zjišťování vlastnické a řídicí struktury klienta a jeho skutečného majitele, pokud je klientem právnická osoba, svěřenský fond nebo jiné právní uspořádání bez právní osobnosti, a přijetí opatření ke zjištění a ověření totožnosti skutečného majitele,

c) průběžné sledování obchodního vztahu včetně přezkoumávání obchodů prováděných v průběhu daného vztahu za účelem zjištění, zda obchody jsou v souladu s tím, co je povinné osobě známo o klientovi a jeho podnikatelském a rizikovém profilu,

- d) přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod nebo obchodní vztah týká, a**
- e) v rámci obchodního vztahu s politicky exponovanou osobou též přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku.**

(7) Klient poskytne povinné osobě informace, které jsou k provedení kontroly nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů.

(8) Povinná osoba může pro účely tohoto zákona pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace k naplnění účelu tohoto zákona.

Pokud realitní zprostředkovatel jako osoba fyzická podnikající nebo právnická osoba zaměstnává, nebo jiným způsobem spolupracuje s jinými realitními zprostředkovateli, musí mít podle § 21, odst. 1 a 2 zákona č. 253/2008 Sb. vypracován písemný „System vnitřních zásad“ jehož obsah je dán v § 5 tohoto zákona. Tuto skutečnost prosím nepodceňujte!!

§ 9a

Zesílená identifikace a kontrola klienta

(1) Povinná osoba provádí zesílenou identifikaci a kontrolu klienta v případě, že na základě hodnocení rizik podle § 21a představuje klient, obchod nebo obchodní vztah zvýšené riziko legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu.

(2) Povinná osoba uplatní opatření zesílené identifikace a kontroly klienta vždy

- a) při vzniku a v průběhu obchodního vztahu s osobou usazenou ve vysoce rizikové třetí zemi,**
- b) před uskutečněním obchodu souvisejícího s vysoce rizikovou třetí zemí,**
- c) před uskutečněním obchodu nebo při uzavírání obchodního vztahu s politicky exponovanou osobou.**

(3) Při zesílené identifikaci a kontrole klienta povinná osoba v rozsahu potřebném k účinnému řízení zjištěného rizika nad rámec opatření uplatňovaných při identifikaci a kontrole klienta

a) získá další dokumenty nebo informace o

- 1. skutečném majiteli,**
- 2. zamýšlené povaze obchodního vztahu a**
- 3. zdroji peněžních prostředků a jiného majetku klienta a skutečného majitele,**

- b) ověřuje získané dokumenty nebo informace z více důvěryhodných zdrojů,
- c) pravidelně a zesíleně sleduje obchodní vztah a obchody v rámci obchodního vztahu,
- d) získá souhlas člena svého statutárního orgánu nebo osoby jím pověřené k řízení v oblasti opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu k uzavření obchodního vztahu nebo k jeho pokračování,
- e) požaduje provedení první platby v rámci obchodního vztahu nebo obchodu mimo obchodní vztah z účtu vedeného na jméno klienta u úvěrové instituce nebo u zahraniční úvěrové instituce, která podléhá povinnostem identifikace a kontroly klienta, které jsou alespoň rovnocenné požadavkům práva Evropské unie, nebo
- f) provádí jiná opatření s ohledem na povahu povinné osoby, její činnosti a vlastní hodnocení rizik.

§ 10

Zprostředkovaná identifikace

(1) Na žádost klienta nebo povinné osoby může identifikaci klienta podle § 8 odst. 1 provést notář nebo kontaktní místo veřejné správy.

§ 11

Převzetí identifikace a využití dalších způsobů dálkové identifikace v rámci identifikace klienta

(1) Povinná osoba nemusí provést identifikaci klienta, zjištění informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu podle § 9 odst. 2 písm. a) a zjištění vlastnické a řídicí struktury klienta a totožnosti jeho skutečného majitele podle § 9 odst. 2 písm. b), **pokud tyto úkony byly provedeny v souvislosti se vznikem obchodního vztahu**

a) úvěrovou nebo finanční institucí, s výjimkou osoby oprávněné ke směnářenské činnosti podle zákona o směnářské činnosti, držitele poštovní licence podle zákona upravujícího poštovní služby, platební instituce nebo

b) zahraniční úvěrovou nebo finanční institucí, s výjimkou zahraniční osoby oprávněné ke směnářenské činnosti, zahraniční platební instituce,.

(2) Povinná osoba uvedená v § 2 odst. 1 písm. e) a g) nemusí provést identifikaci klienta, zjištění informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu podle § 9 odst. 2 písm. a) a zjištění vlastnické a řídicí struktury klienta a totožnosti jeho skutečného majitele

podle § 9 odst. 2 písm. b), **pokud tyto úkony byly provedeny osobou stejného typu působící na území státu, který jí ukládá v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a**

financování terorismu povinnosti rovnocenné požadavkům práva Evropské unie a v němž je vůči ní uplatňován dozor na úrovni odpovídající právu Evropské unie.

§ 16 Uchovávání údajů povinnou osobou

(1) Povinná osoba uchovává po dobu 10 let od uskutečnění obchodu nebo od ukončení obchodního vztahu s klientem

(4) Lhůta podle odstavců 1-3 začíná běžet 1. dnem kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý povinné osobě. Po uplynutí této lhůty zajistí příslušný správce výmaz uchovávaných údajů a zničení dokladů.

PŘESTUPKY

§ 43 Porušení povinnosti mlčenlivosti

- (1)** Povinná osoba, zaměstnanec povinné osoby, zaměstnanec Úřadu nebo jiného dozorčího úřadu anebo fyzická osoba, která je pro povinnou osobu, Úřad nebo jiný dozorčí úřad činná na základě jiné než pracovní smlouvy, se dopustí přestupku tím, že poruší povinnost mlčenlivosti podle § 38 odst. 1 nebo 2.
- (2)** Fyzická osoba neuvedená v odstavci 1 se dopustí přestupku tím, že poruší povinnost mlčenlivosti podle § 38 odst. 3.
- (3)** Za přestupek podle odstavce 1 nebo 2 lze uložit pokutu do 200.000 Kč.
- (4)** Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do 1.000.000 Kč, jestliže tímto jednáním bylo znemožněno nebo ztíženo zajištění nebo odčerpání výnosu z trestné činnosti nebo umožněno financování terorismu.

§ 44 Neplnění povinností při identifikaci a kontrole klienta

- (1)** Povinná osoba se dopustí přestupku tím, že
 - a) nesplní povinnost identifikace klienta podle § 7,**
 - b) opakovaně nesplní povinnost kontroly klienta podle § 9,**
 - c) poruší zákaz uskutečnit obchod nebo navázat obchodní vztah podle § 15, nebo**

d) nesplní povinnost uchovávat údaje podle § 16.

(2) Za přešupek podle odstavce 1 písm. a) a b) lze uložit pokutu do 1.000.000 Kč.

(3) Za přešupek podle odstavce 1 písm. c) a d) lze uložit pokutu do 10.000.000 Kč.

§ 45 Nesplnění informační povinnosti

(1) Povinná osoba se dopustí přešupku tím, že

a) nesplní informační povinnost podle § 24 odst. 1 nebo § 24a odst. 4,

b) nepředá relevantní informaci své pobočce nebo dceřiné společnosti podle § 24a odst. 1,

c) nepřijme odpovídající doplňková opatření k účinnému zvládnání rizika zneužití podle § 24a odst. 1, nebo

d) v rozporu s § 24a odst. 3 nezajistí dodržování předpisů jiného členského státu v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu svojí pobočkou nebo provozovnou působící v tomto jiném členském státě.

(2) Za přešupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do 10.000.000 Kč.

§ 46 Nesplnění oznamovací povinnosti (důležité !)

(1) Povinná osoba se dopustí přešupku tím, že neoznámí Úřadu (FAU) podezřelý obchod podle § 18 odst. 1.

(2) Za přešupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do 5.000.000 Kč.

ZÁVĚR: nelze si dělat velké iluze o tom, jak realitní makléř odhaluje podezřelé obchody a ohlašuje je FAU. Je ale alespoň obecně nutné o těchto povinnostech realitního zprostředkovatele vědět a případně tyto znalosti aplikovat ve vaší realitní praxi,

Kolegové, prosím podívejte se na článek , který byl uveřejněn na serveru Seznam-zprávy dne 29.10.2021, který dokumentuje činnost Finančního analytického úřadu :

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/nakupovali-luxusni-byty-v-praze-pres-schranky-prodejce-dostal-pokutu-179075>

XI. POSOUZENÍ STAVU NEMOVITÉ VĚCI V OBLASTI REALIT

V této přednášce se podíváme na to, jaké jsou ze zákona povinnosti realitního makléře a jakým způsobem by realitní zprostředkovatel měl stav nemovité věci posuzovat.

Prosím, abyste si uvědomili, že povinnost spočívající ve zjištění stavu nemovité věci, která vyplývá ze zákona o realitním zprostředkování je pro nás velmi stěžejní a důležitá, neboť na kvalitě práce realitního zprostředkovatele v této oblasti závisí celá řada dalších událostí v celé transakci a podceněním této části obchodu se můžeme dostat do značných komplikací v budoucnu.

Zopakujme si nyní , jaké povinnosti nám ukládá z. č. 39/2020 Sb.

§ 3

- (1) Realitní zprostředkování zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.
- (2) Realitní zprostředkování zahrnuje **zpravidla**
- a) poskytnutí inzertní služby,
 - b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny,**
 - c) zpracování marketingu nemovité věci,
 - d) zajištění prohlídky nemovité věci,
 - e) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,
 - f) zprostředkování poskytnutí právních služeb,
 - g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.

§ 12

Pozor, důležité !!! Informační povinnost

Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci 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, informace 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.

Zákon o realitním zprostředkování nám tedy v **§ 3 odst. 2 písm. b)** ukládá povinnost spočívající v posouzení stavu nemovité věci, na základě kterého máme zpracovat návrh nabídkové ceny (tzv. obvyklá cena zjištěná porovnávací metodou). Dále nám zákon ukládá v **§ 12 odst. 1** v tzv. informační

povinnosti poskytnout zájemci o koupi či pronájem nemovité věci informaci o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu nebo předmětu nájmu **a co je významné, také o těch závadách či omezeních,**

o kterých realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti vědět měl!!! (např. při nedbalém zjištění vad a omezení ze strany realitního zprostředkovatele)

To je velmi významné, neboť realitní zprostředkovatel by měl tyto vady a omezení, (kromě vad skrytých) vždy pečlivě zjišťovat !!

(prosím, vezměte si k ruce zákon a podtrhněte si tyto skutečnosti)

Co musí realitní zprostředkovatel u nemovitých věcí posuzovat ?

- 1. právní stav** - případné právní vady zjištěné z LV, tzn. omezení vlastnických práv zapsaná zejména v části C na LV zejména jako věcná práva.
- 2. faktický stav, tzn. vady staveb, zejména vady zjevné , tedy viditelné** (uvědomte si, že takové vady nelze posoudit bez znalosti aktuální a ověřené stavební dokumentace), tzn. kromě skrytých vad veškeré vady a poruchy staveb. **Zpracujte si o těchto faktických zjevných vadách a poruchách staveb kvalitní fotodokumentaci !!**

Zopakujte si kapitolu č VI. Stavební zákon, kde jsme probrali vady a poruchy staveb !!

Pokud neprovedeme výše uvedené posouzení stavu nemovité věci s největší odbornou pečlivostí a budeme postupovat nedbale, či dokonce úmyslně zkreslíme stav nemovitosti, provádíme to, čemu se v ekonomii říká **MORÁLNÍ HAZARD**. Je nutné si uvědomit, že náš klient právem spoléhá na naše znalosti, erudici a zkušenosti a my jsme za své povinnosti, nedbale zjištěné či úmyslně zatajované informace plně odpovědni a to jak po občanskoprávní, tak i po trestně právní linii.

Proto bývá lépe si na tyto odborné záležitosti, na kterých hodně záleží, obstarat profesionála v oboru tzn. stavebního technika, architekta, znalce v oceňování nemovitostí, atd.

Jaký je rozdíl mezi vadou a poruchozu staveb ?

vady staveb se projevují viditelnými nebo skrytými poruchami staveb. Tedy jinak řečeno, porucha stavby je jen projevem vady stavby

Důležité pro vaši praxi :

Kolegové, doporučuji Vám v této být v této oblasti maximálně důslední a snažte se veškeré vady staveb pečlivě zkoumat a zaznamenávat do svých naběrových listů. (zopakujte si § 12 realitního zákona !! Předejdete tak možným sporům o to, co bylo nebo nebylo skrytou vadou.

A ještě specifikum činnosti realitního zprostředkovatele při zprostředkování prodeje stavebního pozemku

Kolegové, zopakujme si, že realitní zprostředkovatel musí podle §§ 11 a 12 z.č. 39/2020 Sb. splnit vůči nabyvateli práva tzv. informační povinnost, ..tedy jinak řečeno, seznámit klienta s faktickými a právními vadami , které na nemovitosti vážnou. Jsou však nemovité věci, např. v případě koupě stavebního pozemku, kde jen základní informace o vadách faktických a právních nestačí. K tomu, aby se váš klient mohl kvalifikovaně rozhodnout, zda vámi nabízený stavební pozemek koupí či nikoliv, potřebuje ještě další neméně důležité informace . **V případě prodeje (koupě) stavebního pozemku bychom měli klientům sdělovat také tyto informace :**

1. Zda je pozemek skutečně určen k výstavbě rodinného domu

tuto informaci je třeba si **prověřit v územní plánu obce a prostudovat si tzv. regulační plán** obce (území) ,kde je uvedeno jaké typy staveb lze v daném území vůbec vystavět, či jakou minimální plochu musí stavební pozemek mít.„Přestože územní plán počítá s výstavbou rodinného domu v určitém území, může se stát, že určitá konkrétní realizace stavby nebude povolena z důvodu např. tvaru střechy, počet pater, atd.

2. Parametry příjezdové komunikace .

Stavební pozemek musí splňovat také obecné požadavky na využívání území, zejména se to týká příjezdové cesty , která musí mít určitou minimální šířku. Zde je nutné zmínit zejména platnost Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, která uvádí, že „Ke každé stavbě rodinného domu ... musí vést zpevněná pozemní komunikace široká (po celou její délku) nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. “ Dále je nutné z´mínit platnost Vyhlášky o technických podmínkách požární ochrany staveb, která uvádí, že ...vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1 m. **Pokud by však příjezdová komunikace byla součástí veřejného prostranství platí, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož**

součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Na parametry příjezdové komunikace k rodinnému domu však může být stavebním úřadem udělena výjimka (§ 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území). Pozemní komunikace tak například nemusí být zpevněná, nemusí být po celé své délce široká 2,5 metrů, popř. nemusí končit minimálně 50 metrů od rodinného domu. Lze však očekávat, že stavební úřady budou při zvažování, zda výjimku udělit či nikoli, dosti zdrženlivé.

3. Právní vady , které vážnou na příjezdové komunikaci

Na přístupové komunikaci ke stavebnímu pozemku by neměly vážnouzť žádné faktické a právní vady (např. věcná břemena práva chůze a jízdy, nájemní vztah, zástavní právo , předkupní právo či zatížení ve prospěch třetích osob). Důležitá je také tzv. **poznámka spornosti** uvedená na LV , která zmaná, že tento pozemek je předmětem soudního sporu.

4. Připojení pozemku na energetické sítě

Pokud jsou inženýrské sítě (voda, el., plyn, kanalizace atd.) přivedeny až na okraj stavebního pozemku, ještě to nemusí znamenat, že váš klient bude také skutečně na veškeré inženýrské sítě připojen. Např. někde může být problematické připojení k elektřině z důvodu nízké kapacity sítě. Pokud se nelze napojit na kanalizaci, je nutné vybudovat jímku nebo čističku odpadních vod.

Může se totiž stát, že nedojde k faktickému napojení, protože už zde není dostatečná kapacita. **Tyto informace je potřeba u vodáren a energetiků předem ověřit.**

autor : Ing. Antonín Zahálka

XII. MARKETINGOVÉ NÁSTROJE V ČINNOSTECH REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

Motto: "Úspěšný je ten, který dobře odhadne potřeby zákazníka lépe než konkurence"

Cílem této části je, aby se realitní zprostředkovatel se orientoval:

- v základních principech marketingu při prodeji/koupi, nájmu nemovité věci
- v oblasti inzertních médií (tištěná, elektronická)
- uměl navrhnout vhodné marketingové nástroje pro realizaci prodeje/koupe, nájmu nemovité věci
- uměl vytvořit inzerát nabízené nemovité věci včetně editace fotografií v případě prodeje či hledání nájemce nemovité věci

Historie marketingu je úzce spjata s pojmem REKLAMA, toto slovo pochází z italštiny a znamená " křičeti ". Reklama se používala v Anglii již od 18 století (prostřednictvím tisku), v ČR se reklama začala používat od počátku 20.století cestou novin, časopisů, později rádia a TV (vám jistě známé jako pan vajíčko a paní vajíčková, nebo v USA využívána jako tzv. product placement – nenásilné umístění reklamy do filmu).

Reklama v moderním slova smyslu pak vznikla v 50 letech v USA.

MARKETING - český ekonom Jaroslav Světlík definuje tento pojem jako proces řízení, jehož výsledkem je poznání, předvídání, ovlivňování a v konečné fázi uspokojení potřeb a přání zákazníka efektivním a výhodným způsobem zajišťujícím splnění cílů organizace" (firmy).

Marketingové nástroje

Marketing není jen jedna událost (např. instalace reklamní plachty vaší RK na prodávané nemovitosti), ale jedná se o ucelený strategický proces uvnitř vaší firmy.

Marketing má 3 fáze ve kterých firma používá různé marketingové nástroje

1. fáze přípravná – zde se využívají následující nástroje:

informační audit, neboli marketingový průzkum, jedná se o audit informací, které marketingové oddělení firmy potřebuje pro rozhodovací a realizační proces. **Marketingový audit znamená systematické a periodické přezkoumávání prostředí, cílů, strategií a aktivit společnosti s cílem odhalit problémové oblasti, příležitosti a hrozby, Jedná se o rozbor zákazníků, trhů,**

konkurence a distributorů (např. o jaké nemovitosti je v daném čase a dané lokalitě největší zájem vzhledem k finančním možnostem poptávajících a konkurenci v dané lokalitě)

2. fáze realizační - zde je užíván nejdůležitější nástroj marketingu, tzv. Marketingový mix. a to je to, co nás bude hlavně zajímat!

3. fáze kontrolní - slouží k vyhodnocování našich aktivit v rámci fáze přípravné a realizační, zde se používají nástroje analýzy ekonomických ukazatelů (efektivnosti vynaložených prostředků, rentability, návratnosti atd.) či analýzy obchodních ukazatelů obratu, ziskovosti atd.

Pojem **MARKETINGOVÝ MIX (tzv. marketing 4P)**

Marketingový mix je souhrn či spojení čtyř základních marketingových nástrojů, které firma používá k tomu, aby usilovala o dosažení svých cílů. Tento model byl publikován v USA již v roce 1949, kdy začal poprvé používat slovní spojení marketingový mix který McCarthy dělí do čtyř kategorií, souhrnně nazývaných 4 P:

Marketingový mix, také „čtyři P“, reprezentuje strategickou pozici produktu (či služby) na trhu pomocí 4 parametrů:

- **1. VÝROBEK (Product, resp. Služba):** uspokojuje potřeby zákazníka. **V případě realitního zprostředkování se jedná o o činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření realitní smlouvy (prostuduj si § 2 písm. a) z.č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování.**
- **2. CENA (Price):** hodnota výrobku nebo služby pro zákazníka. V případě realitního zprostředkování je cenou služby výše naší provize (prostuduj § 19 z.č. 39/2020 Sb.).

Výše naší provize, jak stanovíme ? (je to tzv. naše cenová politika) by měla být stanovena na základě kombinací několika faktorů :

- **nákladové faktory (cost funktion)**– jaké interní náklady vynakládáme na naši činnost, marketing, reklamu atd.
- **faktory konkurence (competitor´s price)** – jakou výši provize si účtuje naše konkurence svým klientům a jaká je současné zvyklost na realitním trhu
- **faktory poptávkové (customer demand shedule)** - co je váš klient je ochoten zaplatit za zprostředkování dané nemovitosti (zde hraje velkou roli hodnota nemovitosti a její jedinečnost na trhu)

Kolegové, uvědomte si, že cena (naše provize) a kvalita naší služby ma svoji úzkou souvislost. Nemusíme se proto obávat svoji provizi stanovit tak vysoko, jak vysoko stojí naše kvalitní realitní služba. (tzv. premiantská strategie, strategie průměrné hodnoty, úsporná strategie) .

Nikdy bychom proto neměli klesnout k tzv. strategii předražování nebo tzv. vyděračským strategiím, tedy strategii na hranici legality, tzv. „šmejdi“.

- **3. PROPAGACE (Promotion):** nejviditelnější část marketingového mixu se zabývá propagací výrobků či služeb.
- **4. MÍSTO (Place):** místo, distribuční cesty (tzn. jakými cestami budeme zákazníky oslovovat).
Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Marketing>

Typy marketingových strategií:

Historicky se marketing vyvíjel především s cílem ekonomického růstu firem (je jedno o jaký druh podnikání se jedná). **Historicky se tedy postupně vyvíjeli tyto druhy marketingové strategie.**

- 1. Transakční marketing** – byl prvním typem marketingu, který je však již historicky překonán, tento druh marketingu byl určen pouze nabídkou a koupí výrobku či služby, aniž by se výrobce blíže zajímal o kupujícího. Tzn. já něco nabízím a ty něco kupuješ, nic víc !
- 2. Marketingová koncepce** – zde se již prodejce blíže orientoval na svého konkrétního zákazníka, jeho potřeby a přání, cílem bylo zajistit, aby se zákazník k prodejci vracel. Zde se již marketéři zabývali tzv. Segmentací trhu (rozdělení na části) např. muži, ženy, děti, starší občané, rodiny, samoživitelky atd.

Důležité !

- 3. Vztahový marketing (tzv. CRM marketing angl. customer relations marketing) – pracuje na principu tzv. dřevavého vědra, tzn., že se zajímá pouze o ty zákazníky (věrné zákazníky), kteří generují dlouhodobě zisk, zpravidla nemění své chování a těm dává bonusy!!), které dřevavým vědrem nepropadli, ty, které propadli, tzv. (nevěrné, dlouhodobě negenerují zisk, jsou jen po slevách a akcích), těmi se vůbec nezabývá.**

Pouze věrní zákazníci (stále se vracejí) mají pro firmu přínos.

Jak se CRM využívá:

- a) komunikace se zákazníkem (byli jste spokojeni ? Co Vám naše služba nového přinesla?)
- b) u současných zákazníků zjistit jaká jsou jejich očekávání, přání, potřeby atd.
- c) u budoucích zákazníků je nutné je poznat a pak aplikovat to, co u současných zákazníků
- d) datový sklad (databáze), klientů, informace o jejich potřebách, přání, a stále se k tomu vracet při komunikaci s nimi!

(např. při schůzce s klientem mu připomenout...., “ před rokem jsme spolu, pane Nováku, telefonicky hovořili a vy jste zrovna byl v zahraničí, vidíte, jak jste se tam měl ?” To v klientovi vyvolá pocit důležitosti a radost, že se o něj zajímáte !)

Tento druh marketingové strategie je podle mne (autora tohoto výukového manuálu Ing. Antonína Zahálky) velmi významný pro trvalé udržení a zkvalitňování databáze vašich potenciálních klientů

4. Holistický marketing – nejmodernější varianta CRM marketingu – orientace na CELEK

Koncepce holistického marketingu je založena na přístupu, který se zabývá celým rozsahem a komplexností marketingových aktivit a sleduje marketingovou filozofii ve smyslu komplexního pohledu na potřeby zákazníků, dále na všechny funkce firmy, které ovlivňují spokojenost zákazníka – těmi mohou být včasná a bezchybná fakturace, objednávky, kvalita produktu, služby zákazníkům, dále pohledu na trh, ve kterém firma podniká, zejména jeho příležitosti a hrozby.

Tento přístup tedy uznává rozsah a spletnosti marketingových aktivit, bere v úvahu jejich šíři a vzájemnou propojenost a uznává, že v marketingu záleží na všem.

Celá tato koncepce vznikla z důvodu potřeby komplexnějšího, soudržnějšího přístupu, který jde dále než tradiční pojetí marketingu. Trh se totiž mění v důsledku důležitých, někdy navzájem propojených společenských sil, tedy faktorů, které vedou k vytvoření nových druhů chování a nových možností.

A co by si měla každá úspěšná firma (nebo podnikající OSVČ) stanovit ?

- 1. VIZI** (na západ od našich hranic to je obzvláště důležité !!)
- 2. STRATEGII** (metody dosažení cílů) každá firma to má jiné (je to o přemýšlení a kreativitě)
- 3. CÍL:**
 - S** specifický (konkrétní)
 - M** měřitelný
 - A** akceptovatelný
 - R** reálný
 - T** časově (time) určitelný

Kolegové, určete si vizi, strategii a cíl vašeho podnikání a ve své praxi aplikujte zejména CRM marketing !!!

XIII. VYKONÁVÁNÍ ČINNOSTI REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

Tato kapitola je ztěžejní kapitolou pro přípravu na zkoušku, podívejte se prosím na platný odkaz , kde naleznete kvalifikační a hodnotící standard, který vydal dne 29.12.2021

Autorizující orgán. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

[file:///C:/Users/Dell/Pictures/DAN%C4%9A/S4net/HS%2066-042-M%20Realitn%C3%AD%20zprost%C5%99edkovatel,%20ID%201387,%20revize%20%C4%8D.2%20\(ID%202375\).Pdf](file:///C:/Users/Dell/Pictures/DAN%C4%9A/S4net/HS%2066-042-M%20Realitn%C3%AD%20zprost%C5%99edkovatel,%20ID%201387,%20revize%20%C4%8D.2%20(ID%202375).Pdf)

Co se týče standardu vykonávání činnosti realitního zprostředkovatele, tak se jedná o tyto

Vykonávání činností realitního zprostředkovatele

Kritéria hodnocení	Způsob ověření
a Popsat aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence (to asi nebude problém, vid'te)	Ústní ověření
b Vysvětlit postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupě, nájmu nemovité věci § 3 odst.2,11a 12 z.č. 39/2020 Sb	Ústní ověření
d Vyhledat s využitím informačních technologií a veřejně přístupných informačních zdrojů poptávanou nemovitou věc (například dům, byt, pozemek, komerční objekt, skladový nebo výrobní areál apod.) dle konkrétně zadaných parametrů (lokalita, typ nemovitosti, velikost a dispozice, stav, způsob využití, maximální cena apod.) Zdroj-internet, Katastr nemovitostí (bytové jednotky, nemovitosti, pozemkové parcely	Praktické předvedení
d Vyhledat všechny dostupné relevantní informace (dokumenty) o nemovité věci prostřednictvím veřejně dostupných internetových zdrojů, databází s využitím informačních technologií a dle zadání, Katastr nemovitostí cuzk.cz, Obchodní rejstřík (justice.cz), insolvenční rejstřík , justice.cz, Centrální evidence exekucí www.ceskaposta.cz/sluzby/	Praktické předvedení a ústní ověření
e Provést analýzu všech získaných informací o nemovité věci a doporučit optimální postup při jejím prodeji/koupi, nájmu (zhodnotit vady staveb právní i faktické, lokalitu, dostupnost sítí, atd	Praktické předvedení a ústní ověření
f Vést obchodní jednání o zvolené nabídce nemovité věci (budete vystupovat jako makléři) tzn, představení sebe a RK, co nabízíte za služby, jaká je provize a kdy bude splatná atd, neopomeňte i předat vizitku (pomyslně)	Praktické předvedení a ústní ověření
g Popsat náležitosti zprostředkovatelské smlouvy, možnosti její tvorby, úprav a roli realitního zprostředkovatele v tomto procesu (co musí obsahovat, aby byla platná , tedy -předmět převodu(nájmu) kupní cenu (cenu nájmu) a provizi, a to alespoň obecným způsobem § 10	Ústní ověření

Kritéria hodnocení	Způsob ověření
realitního zákona	
Popsat postupy při zprostředkování zajištění právních služeb a sjednání finanční úschovy při realizaci prodeje/koupe či nájmu nemovité věci (vyhledání advokáta, právníka RK popř. notáře, zadat mu vypracování smlouvy kupní, úschovu kupní ceny, poskytnout mu veškeré dostupné informace, zejména vady právní a faktické, úschovu provádí i bankovní ústav)	Ústní ověření
Popsat pravidla, formální náležitosti a možnosti organizačního zajištění prohlídky nemovité věci, to asi nebude problém, ale přesto připomínám zjištění vady staveb a jejich zadokumentování a obstartání stavební dokumentace	Ústní ověření
Uvést minimálně 1 rozdíl v užívání nemovité věci oproti užívání nemovité věci, na které vázne věcné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí, pokud není nemovitost dotčena právní vadou, (v části C LV bez poznámky) lze ji převést na jiného nabyvatele, popř. pronajmout, aniž bychom byli nějak omezeni . Pokud právní vada nebo sporné vlastnictví existuje, musíme s institucemi (bankami) či konkrétními fyzickými osobami, které bychom při prodeji opomenuli jednat , např. předkupní právo)	Ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Aktuální stav realitního trhu a jeho vývojové tendence (srpen 2020)

Aktuální stav realitního trhu je v současné době, na rozdíl od minulosti, výrazně vychýlen trvalým zvyšováním cen některých segmentů realitního trhu, jako jsou byty, pozemky, komerční prostory, rezidenční nemovitosti, což ovlivňuje také cenu dalších segmentů jako např. cenu rodinných domů a dalších druhů realit. Tento stav, který trvá nepřetržitě již min. 2 roky ukazuje, že nemovitosti se staly pro občany, ale zejména pro zahraniční investory příležitostí, kam přesunout svůj kapitál s cílem udržet a zvýšit jeho stávající hodnotu.

Tento stav také ukazuje, že volné peníze ztrácí pro jejich majitele svoji hodnotu.

Jednou z příčin, proč je zřejmě fakt, že ČNB od roku 2017 svojí monetární (peněžní) politikou uměle udržovala kurz české koruny vůči euru a dolaru pomocí tzv. kvantitativní uvolňování peněz. **To jinak znamená, že ČNB tiskla a uvolňovala do oběhu obrovské množství peněz. Jako jediná banka si to může totiž dovolit !** To se muselo někde projevit. Tyto finanční prostředky časem protekly trhem a dostaly se do rukou spekulantů, zejména zahraničních, kteří pochopili, že nemá cenu tyto volné peníze držet. Rozhodli se je tedy investovat do nějaké trvalejší hodnoty, tedy... do nemovitostí. **A pokud existuje zvýšená poptávka po nemovitostech, pochopitelně se zvyšuje i její cena, což je základním atributem jakéhokoliv trhu.**

Současné zvyšování cen nemovitostí tedy není výsledkem přirozeného působení trhu, jak jsme to v minulosti znali, **ale jedná se o spekulativní zvyšování cen.** Tato cenová bublina stále roste. Co se stane s bublinou, která neustále roste asi víme všichni, vidíte !

Skutečnost, že s růstem cen nemovitostí se “ svezla “ i řada obyčejných občanů ČR je jen důsledkem tohoto stavu. Jejich hypotéky jsou u řady z nich za možnostmi jejich splacení. Ale... bydlet se musí a bankovní úředník, finanční poradce a realitní makléř a já nevím kdo ještě, musí z něčeho žít, vidíte !

Položme si otázku, zda současné hypotéky, které svojí výší převyšují to, co jsme dosud znali, budou v budoucnu všechny splaceny a pokud nikoliv, jaké důsledky to pro jejich majitele, realitní trh ale i celé naše hospodářství může mít ?

V tomto smyslu žijeme v mimořádné době (v negativním slova smyslu) a je jen na nás, realitních zprostředkovatelích, do jaké míry budeme participovat u svých klientů na jejich neúměrném zadlužování a do jaké míry jim budeme vysvětlovat a radit, zda raději nevolit jinou cestu k bydlení než ...” koupit v Praze garsonku za 3 miliony!!“.

Je to na každém z nás a na našem svědomí !

Podle mého názoru zvyšování cen (tzv. růst růstu) nemůže trvat donekonečna. Takový růst může zastavit jen “strmý pád”. Doufejme jen, že takový pád by netrval dlouho a neměl by pro řadu občanů fatální následky. Pomyslné kyvadlo realitního trhu, které je nyní výrazně vychýleno se jednou musí vrátit do rovnovážného stavu. Kdy to bude je otázka, na kterou zatím neznáme odpověď.

(pozn. jedná se jen o názor spoluautora Ing. Antonína Zahálky)

Otázka: „Vysvětlete postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe.“

Tato otázka, která je dána kvalifikačním standardem. Je hodně komplexní a vlastně shrnuje to, co jsme se již v tomto kurzu naučili.

Postupy a procesy jsou realitním zprostředkovatelům dány zejména Zákonem o realitním zprostředkování kde jsou uvedeny povinnosti, které nám zákon ukládá. Je pak na každém z nás, jaký konkrétní postup při svém realitním zprostředkování si zvolíme v konkrétním obchodním případě, co uděláme nyní a co potom a co na závěr, nicméně to, co musíme učinit všichni bez výjimky učinit je splnit zákonné podmínky, které nám ukládá z. č. 39/2020 Sb.

A jaký by měl být správný postup a proces při zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí?

Domnívám se, že univerzální postup neexistuje a každý realitní makléř si svůj postup stanoví sám. U velkých realitních společností bývá tento postup zpravidla nastaven univerzálně.

Osobně mám vyzkoušen a volím tento postup:

1. trvalé vyhledávání zájemců o koupi, prodej či pronájem nemovitosti s využitím různých marketingových nástrojů, např.

- *Studené kontakty - náhodné telefonáty vybrané z telefonního seznamu*
- **Vytěžovat kontakty od své rodiny, známých, známých vašich známých, při těchto aktivitách používat metodu CRM (viz. kapitola marketingové nástroje)**
- *Vytěžování nabídek konkurence*
- *Vytěžování internetových nabídek soukromé inzerce*
- *Vytěžování odborných časopisů a anoncí v tisku*
- *Vytěžování nabídek na sociálních sítích (Facebook, LinkedIn, Twitter apod.)*
- *Marketingový průzkum jako letákové akce, dny otevřených dveří, navštěvování společensky významných akcí, kde potkáváme investory a majitele nemovitostí*
- *Je nutné vytěžovat všechny zdroje, které jsou k dispozici*
-

Takže zdrojů, jak získat kontakty je dost a dost, vidíte !

*Založte si proto sešit nabízejících a poptávajících klientů, kde si budete zapisovat základní informace o klientovi, zejména jeho kontakty a informace o nabízené či poptávané nemovitosti. **Ručně psané informace mají pro vás trvalou hodnotu a vždy se k nim můžete vrátet.** (viz. ukázka sešitů prodejeů a pronájmů spoluautora textů Ing. Zahálky)*

2. prohlídka nemovitosti (náběr nemovité věci do prodeje/pronájmu), zde je nutné:

- mít předem zpracovaný náběrový, nebo někdy také nazývaný nabídkový protokol
- identifikovat klienta (dle jeho OP) podle z. č. 253/2008 Sb. Zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu (tzv. AML zákon)
- vyžádání stavební dokumentace, nabyvacích titulů atd. od majitele nemovitosti
- provedení kvalitní fotodokumentace pro pozdější inzerci
- posoudit stavu nemovité věci (z hlediska právních a stavebních vad a poruch) **je velmi důležitá část prohlídky nemovité věci vzhledem k informační povinnosti realitního zprostředkovatele vůči svému zájemci vyplývající z § 12 z. č. 39/2020 Sb.**
- zpracování návrhu nabídkové ceny – metodou porovnávací
- s klientem mohou také dohodnout home-staging.
- poučení a podpis GDPR klienta (souhlas s poskytnutím osobních údajů klienta)
- zajištění podpisu (parafování) náběrového listu klientem

- splním informační povinnosti, které ukládá z. č. 39/2020 Sb.

Zpracujte si náběrový list, kde budete zaznamenávat veškeré informace o klientovi a nabízené nemovitosti, neopomeňte klienta požádat o svolení se zpracováním jeho osobních údajů GDPR a klienta identifikovat podle jeho OP. Po náběru nemovitosti neopomeňte seznámit klienta se zjištěnými skutečnostmi a dát mu náběrový list parafovat. Na každé prohlídce předejte zájemci o koupi souhrnné informace o nemovitosti, vaší společnosti a vás osobně.

Před samotnou prohlídkou je pro vás nejdůležitější jediná věc: přijít včas, resp. s předstihem. Nesmí se nikdy stát, že by obě strany byly na místě dřív, než vy. Uškodí to obchodu, uškodí to vám a vaší prestiži. A pokud máte neexkluzivní smlouvu, tak se může i stát, že se klienti dohodnou bez vás.

Zajištění prohlídky nemovité věci

Je podle § 3 odst. 2 písm.d) z.č. 39/2020 Sb. nezastupitelným úkonem ve vaší realitní praxi , na kvalitě prohlídky nemovitosti a zachycení jejího aktuálního stavu záleží výsledek vašeho obchodního případu ! Věnujte proto tomuto základnímu úkonu maximální pozornost

Na prohlídce pak dbejte na to, abyste vy byli tou osobou, která prohlídku vede. To neznámá, že se na prodávajícího nemůžete obrátit, pokud něco nebudete vědět či pokud kupující zájemce bude chtít nějakou informaci přímo od něj. Jinak ale vše řídíte vy, vy rozhodujete o tom, jakým způsobem se prohlídka povede a jak chcete

Naopak nikdy nedělejte prohlídky, kde bude více různých zájemců na straně kupujících současně, tedy tzv. hromadné prohlídky. Jednak to není vůči ani jedné straně slušné, jednak to neprospívá vašim obchodním záměrům, jelikož, jak jsme si řekli výše, s každým můžete vést prohlídku trochu odlišně.

Pokud je o nějakou nemovitost zájem a máte více žádostí o prohlídku v rámci jednoho týdne, je dobrou strategií naplánovat prohlídky těsně po sobě. Ušetříte tím klientův i svůj čas a zároveň dáte všem zájemcům jasně najevo: o tuto nemovitost je zájem, rozhodněte se dřív, než to udělá někdo jiný.

Po prohlídce se rozlučte s prodávajícími, poděkujte jim za umožnění prohlídky a odejděte spolu s kupujícími zájemci. Poté se jich zeptejte, jak se jim nemovitost líbila. Pokud se líbila a chtějí ji rezervovat, tak je třeba rychle jednat. Proces rezervace si popíšeme v dalším odstavci. Pokud zájem nemají nebo své rozhodnutí odkládají, je potřeba domluvit další postup. Je v rámci jejich rozhodování něco, s čím byste jim mohli pomoci? Určité věci změnit nelze (např. lokalita, výhled z oken, možnosti financování), jiné zas naopak ano (cena, dispoziční úpravy atd.). Vaším úkolem je zjistit, o co se jedná a jaká tedy může být vaše role při rozhodování.

I v případě, že klienti tuto nemovitost rezolutně odmítnou, nemusíte si zoufat. Klienty teprve poznáváte, tato nemovitost se jim nelíbila, ale nejspíš se jedná o vážné zájemce, kteří mají v plánu

aktuálně něco koupit. Poznamenejte si co nejvíc informací, které jste zjistili během prohlídky a nabídněte jim zaslání jiných nemovitostí, které si myslíte, že by jim mohly vyhovovat. Případně si domluvte další schůzku, během které lépe specifikujete jejich přání a potřeby a na základě toho jim začněte nemovitost vyhledávat.

3. Založení spisové dokumentace (založit desky, označení spisu sp. značkou, datum ukončení spisu, datum skartace písemností, popř. jiné údaje.

4. Při vyhledání zájemce - zpracování návrhu Smlouvy o realitním zprostředkování, její projednání a odsouhlasení klientem a zajištění jejího podpisu. Doporučuji vám podpisy ověřit (na poště, u notáře či advokáta) a **současně splňte svoji informační povinnost danou z. č. 39/2020 Sb. Klientovi předejte zpracovaný návrh nabídkové ceny.**

Zpracujte si návrh smlouvy o realitním zprostředkování tak, aby odpovídala našim povinnostem vyplývajícím ze zákona o realitním zprostředkování, nezapomeňte na 3 základní skutečnosti, které jsou nezbytnou podmínkou její platnosti, a to popis:

PŘEDMĚT PŘEVODU - VÝŠE KUPNÍ CENY – PROVIZE

5. zpracování inzerce a marketingu:

Jak správně založit a prezentovat inzerát nemovitosti?

V odborné literatuře se dozvíte, že inzerát je krátké textové sdělení. Podle toho na inzerát také nahlížejte! Pamatujte ale, že úroveň zpracování **inzerátu je vizitkou realitního zprostředkovatele**, pravopisné chyby či překlepy nejsou vaší ideální vizitkou.

Základní zásady inzerce (Zdroj: Manuál Zlatý standard Century 21)

a) Nadpis inzerátu:

Nadpis inzerátu je první informace, kterou klient uvidí, proto se soustředte v nadpisu jen na nejdůležitější informace o typu nemovitosti, lokalitě a přidejte pouze jedno-dvě slova, která vzbudí zájem klienta o rozkliknutí. Informace o ceně by měla být až v textu inzerátu. **Stává se, že klienta od rozkliknutí odradí již vyšší cena nemovitosti než tu, kterou by dle svých možností očekával.**

b) Text inzerátu:

Cílem inzerátu je vyvolat zájem a přimět klienta, aby vám zavolaal nebo napsal e-mail. Cílem inzerátu není poskytnout vyčerpávající informace o nemovitosti, ty si ponechte až na jednání s klientem. Do textu inzerátu se tedy příliš nerozepisujte, dlouhá, košatá souvětí klienta spíše odradí, **zde platí, že méně je více !**

c) Fotografie:

Zde platí pravidlo, že nefotíte nemovitost jako takovou, ale reklamu na ni. Co se týče kvality fotografií, tak dnes každý mobil fotí lépe než kvalitní zrcadlovka před 20ti lety. Každý má tedy možnost si svůj mobil nastavit dle podmínek, kde fotí a udělat kvalitní fotografii.

Nás by mělo spíše zajímat, jak nemovitost připravit tak, abychom co nejlépe reprezentovali svoji nabídku na veřejnosti. Pokud klient souhlasí, proveďte kvalitní home-staging, nefotěte za špatného počasí, za šera, interiér co možná nejvíce prosviňte buď přirozeným nebo umělým světlem. Každý mobil má zpravidla i kvalitní blesk. Pokud fotografii ruší okraje, které někdy zachytí i nežádoucí obraz (majitele, rohu, neuklizené místnosti apod.), tak pomocí vhodného foto-shopu fotografii ořízněte. **Neopomeňte před exportem inzerátu na realitní servery fotografie a finální verzi inzerátu s vaším klientem zkontrolovat, popř. opravit.**

Tip. Pokud se chcete stát opravdovými profesionály ve věci fotografování, pořizování videí atd., existuje řada fotografických kurzů, např. Škola focení viz. odkaz, zde se můžete přihlásit a kurz abslovovat:

https://www.skolafozeni.cz/prakticky-kurz-fb-2?gclid=CjwKCAiA9vOABhBfEiwATCi7GNCW8lwIGSGqxFEBulbcNLBbyh3Q5DZdMdWaNWkhTovytwfV0PMnfxoCt5UQAvD_BwE

Marketing konkrétního realitního obchodu:

Co představuje marketingový plán při prodeji (pronájmu) konkrétní nemovité věci?

Jedná se o vše, čím pomáháme obchod uskutečnit. Nejedná se tedy jen o inzerci jako takovou, ale o vše, co s tím souvisí, **tedy jak reprezentuji sebe a firmu, jak vystupuji na veřejnosti, jakým vozidlem ke klientovi přijedu, zda a jaké používám dárkové předměty, jaké jsou mé obchodní schopnosti a dovednosti...to vše se dá naučit!**

Při navrhování vhodných marketingových nástrojů pro realizaci prodeje/koupě, nájmu nemovité věci zpravidla používáme tyto marketingové nástroje :

1. Umístění upoutávky - Reklamní plachta na prodej umístěná přímo na nemovitosti
2. Inzerce na významných internetových vyhledávačích a sociálních sítích (např. Seznam CZ, Facebook, LinkedIn, Twitter, vlastní internetové stránky atd.,

3. **Velmi moderní a účinné je také pořízení videoprohlídky od specializované firmy s použitím dronů a umístění takové videoprohlídky na internetový kanál You-Tube ,**

podívejte se na příklad takové nabídky nemovitosti , která marketingově tuto nabídku o mnoho zviditelní

https://www.youtube.com/watch?v=aIC-R--iDMc&ab_channel=VideoRealEstate

zdroj : nabídka realitní zprostředkovatelky Mgr. Vandy Bodové z RK Century 21 – Harmony, se sídlem v Říčanech u Prahy na You Tube

3. **Letáková kampaň realizovaná v nejbližším okolí nemovitosti do pošt. schránek**

4. **Inzerce v realitních časopisech**

5. **Umístění inzerátu do výlohy vaší realitní kanceláře popř. použít vývěsky v obci**

6. **Vyhledávání v databázi klientů, kterou jste si v minulosti vytvořil(a)**

7. **Spolupráce s jinými realitními kanceláři**

Aktivní práce s nemovitostí je pracná a časově náročná, to klient zpravidla neví. Jednou týdně byste měli reportovat klientovi, jak prodej postupuje, jaké úkony jste prováděli, jaké jsou novinky za poslední týden, včetně základních statistik: přístupy na jednotlivé inzeráty na webu, počet zájemců, kteří vás kontaktovali a počet prohlídek, které jste uskutečnili. Pokud již byl nalezen vážný zájemce, pak informujete o průběhu vyjednávání a nastavujete časové rámce obchodu.

V případě, že se naopak prodej příliš nedaří, je třeba hledat příčiny. Zde se dobří makléři často oddělují od těch ostatních, kteří se věnují jen nabídkám, které jsou aktuálně „v kurzu“, klienti na ně volají a probíhají prohlídky. Ostatní nabídky tito špatní makléři nechávají ležet v portfoliu, nevěnují se jim a postupně na ně zapomínají.

Je třeba si klást otázku: Proč se prodej nedaří? V souhrnu jsou pouze **dva důvody** pro to, že se nemovitost delší dobu neprodá: **buď je špatně nastavená prodejní cena, nebo se nemovitosti dělá špatný marketing.** V okamžiku, kdy makléř odhalí příčinu problému, může začít hledat řešení. Tedy buď upravit marketingový plán a najít nové prodejní kanály nebo domluvit schůzku s prodávajícím klientem a jednat o úpravě (snížení) ceny.

Schůzku, na níž budete jednat s klientem o úpravě prodejní ceny, můžete chápat jako v podstatě novou náborovou schůzku. Výhodou je, že na rozdíl od náborové schůzky se již s klientem znáte a je tedy předpoklad, že vám bude více naslouchat. Klíčová je ale pečlivá příprava.

Uvědomte si, že každý prodávající klient má logicky tendenci svoji nemovitost přeceňovat a dostat za ni co nejvíc peněz. Pokud tedy nepřijdete s jasnou, strukturovanou argumentací PROČ by cena měla být nižší, tak nemůžete předpokládat, že by vás vyslyšel.

Marketingový plán: Jeho pomocí nejprve klientovi v okamžiku náboru ukážete, jaké kroky pro úspěšný prodej uděláte vy a vaše kancelář. Později slouží jako referenční materiál, ke kterému se budete vracet a ukazovat klientovi, že skutečně plníte všechny kroky, ke kterým jste se zavázali. V neposlední řadě je to jeden z podkladů pro jednání o snížení ceny v průběhu prodeje.

Plánování

Mnoho makléřů se ptá, proč mají plánovat. Jaký smysl má plánovat, když nelze odhadnout, jakým směrem se bude trh vyvíjet? A navíc, v obchodě přece rozhoduje i štěstí, a to už nejde naplánovat vůbec...

Především je ale třeba si uvědomit, že plánování se stalo nedílnou součástí lidského chování a je to dnes zcela přirozená věc.

Člověk, který se rozhodne **podnikat**, by měl být schopen věnovat nebývalé množství své energie do každodenního cílevědomého jednání, které povede ke splnění jeho snu o fungujícím byznysu.

Příklad jak plánovat?

Některé společnosti plánují tzv. od konce, tzn. kolik si chci za měsíc, za rok vydělat? Tomu přizpůsobím také svůj osobní byznys plán. Osobně si myslím, že takový postup je zavádějící a pro realitního zprostředkovatele stresující. A co když takový plán nesplní (což se obvykle stane) nabývám falešného dojmu, že jsem neschopný, nestačím ostatním kolegům a musím více přidat.....a přidat a přidat.

Mám za to, že naše práce nemá být podřízena statistikám prodeje, plánováním a kontrolou tohoto plánování, ale měla by být každodenní radostí z toho, koho jsem potkal, co jsem se od něj dozvěděl a jak mu mohu pomoci.

Proto osobně spíše plánuji termíny schůzek, termíny prohlídek do plánovacího kalendáře než vytvářím propracovaný, strukturovaný, ale nereálný byznysplán. Takový plán je jen modelováním budoucnosti, která by měla podle mne nastat, tedy to, jak bych si jí představoval (a). Do jaké míry je to správně, posuďte sami.

Zdroj: výukové texty Century 21

Trochu filozofie autora těchto skript k plánování,

kolegové, samozřejmě, plánování je také důležitý nástroj, nicméně bych rád vnesl do této problematiky trochu jiného názoru na tuto, jistě důležitou problematiku, kterou jsem si vypůjčil z přednášky Prof. Anny Hogenové s názvem "Odvaha ke štěstí".

Zdroj: <https://www.youtube.com/watch?v=3nxG8gXuVR4>

Žijeme v době výkonové, tedy musíme stále růst a růst, není to již růst, ale růst růstu a kdo neroste...končí, tyto názory se na všech firemních víkendových školeních opakují donekonečna, vidíte. Je tomu opravdu tak ? Lidé jsou již otráveni, stále spěcháme, abychom přece splnili náš plán ! Ano, podnikání je především soutěž, ale tato soutěž by neměla být nezdravá. Pamatujme na to, abychom se uměli také zastavit, otočit se a třeba se zasmát !!

Podle Prof. Anny Hogenové je právě neustálé plánování a kontrola plánování jedním z častých příčin našeho “vyhoření ” ... všichni, co jsme již déle na světě víme o co jde.

Pamatujme na to !

d) Příprava nemovitosti k prodeji – „home staging“

Jedná se o jednu z nejpodceňovanějších součástí makléřské práce. Je třeba si uvědomit, že nástrojem k úspěšnému prodeji nemovitosti je pomoci vytvořit kupujícímu představu, že nemovitost je jeho a jak by jednou mohla vypadat, až v ní bude bydlet on. Tomu je třeba přizpůsobit veškeré úpravy a změny, které před prodejem, i v průběhu prodeje, uděláme.

Když připravujete nemovitost na prodej a na jednotlivé prohlídky, mějte před očima ideální stav – tím je hotelový pokoj. Tedy nemovitost čistá, uklizená, vzdušná a zcela neosobní. Zároveň je třeba říct, že tohoto ideálního stavu téměř nikdy nedosáhnete, protože neustále budete narážet na klientovy námítky. Ty jsou pochopitelné, jelikož v prodávané nemovitosti zpravidla stále ještě bydlí a má své představy o tom, jak by měla vypadat.

Výsledkem je tedy zpravidla určitý kompromis, vždy byste ale měli trvat minimálně na těchto úpravách:

- úklid, pozornost je třeba věnovat především koupelně a kuchyni
- umytá okna (aspoň jednou na začátku prodeje)
- odstranit maximum drobných předmětů osobní povahy
- před každou prohlídkou je třeba vyvětrat všechny místnosti
- rozsviňte v každé místnosti a nechte rozsvíceno po celou dobu prohlídky

6. Zpracování a podpis Smlouvy o rezervaci nemovitosti v případě vyhledání konkrétního zájemce. Rezervační smlouva se někdy také nazývá jako smlouva blokační. To je vyjádřením jejího skutečného účelu, tedy zablokovat prodej nemovitosti jinému, než našemu zájemci. Tato část obchodu, resp. zprostředkování je obvykle spjata také s úhradou rezervačního poplatku, který posléze bývá součástí kupní ceny v případě podpisu realitní smlouvy. Tuto část bychom měli svěřit zkušenému advokátovi či notáři, (podmínky rezervační smlouvy jsou popsány v následující části

Důležité je, aby rezervační smlouva byla vždy 3-stranná, tedy prodávající, budoucí kupující a realitní zprostředkovatel jako její vedlejší účastník. Tím se vyhneme problémům v případě, že obchod selže a jedna ze stran bude muset uhradit smluvní pokutu.

7. Dojednání podmínek realitní smlouvy s advokátem popř. notářem, pokud klient nemá vlastní právní zastoupení. Podpis realitní smlouvy (zpravidla kupní) se zpravidla uskuteční u toho, kdo realitní smlouvu vyhotovil, kde také dojde k ověření podpisů zúčastněných osob a úschově listin,

zpravidla do doby provedení vkladu vlastnického práva na nového majitele nemovitosti ze strany katastrálního úřadu.

Veškeré podmínky realitní smlouvy je nutné dobře znát a klientovi připomenout, jaká práva, ale i povinnosti ze smlouvy vyplývají. Je také důležité být v kontaktu s právním zástupcem, který smlouvu vyhotovil.

8. V případě zdárného uskutečnění prodeje je důležité zajistit předání nemovitosti novému majiteli, zpracovat předávací protokol do kterého zaznamenat zejména stav energií a další informace, např. vybavení nemovitosti, popř. další ujednání mezi stávajícím a novým majitelem.

9. Teprve nyní máme nárok na uhrazení sjednané provize z prodeje, jejíž výši a způsob vyplacení jsme si sjednali ve smlouvě o realitním zprostředkování s jedním ze svých klientů. *Pokud si sjednáte provizi jak s kupujícím, tak s prodávajícím, neopomeňte obě strany o výši sjednané provize informovat, což nám ukládá zákon č. 39/2020 Sb.*

10. Neopomeňte na závěr ukončit spisový materiál seznamem písemností, daňové doklady, které budete klientům vystavovat zaúčtujte do daňové evidence či vašeho podvojného účetnictví.

U vlastní zkoušky budete zpravidla řešit např. níže uvedené zadání

Vyhledejte s využitím informačních technologií a veřejně přístupných informačních zdrojů poptávanou nemovitou věc (například dům, byt, pozemek, komerční objekt, skladový nebo výrobní areál apod.) dle konkrétně zadaných parametrů (lokalita, typ nemovitosti, velikost a dispozice, stav, způsob využití, maximální cena apod.).

Vyhledejte všechny dostupné relevantní informace (dokumenty) o nemovité věci prostřednictvím veřejně dostupných internetových zdrojů, databází s využitím informačních technologií.

Nadefinujte si nemovitost o kterou byste měl(a) sám(a) zájem, ve které byste chtěli bydlet a v jakém městě by to mělo být. Internetových vyhledavačů je celá řada a věřím, že to spolu s vaší technikou bez problémů zvládnete. Výsledek si můžete vytisknout a mít tak první podklad pro vaši realitní praxi.

Poté, co jsme se seznámili se shora uvedenými zákony již víme, že existují tzv. veřejné rejstříky, kde můžeme zjistit podstatné skutečnosti pro naši realitní praxi:

O jaké veřejné rejstříky se se jedná ?

a) prvním z nich je veřejný **portál Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního**, který budeme používat vždy kdy vyhledáváme všechny relevantní informace o nemovitých věcech, můžeme zde kromě jiného nahlížet do katastru nemovitostí dálkovým přístupem:

www.cuzk.cz

b) **veřejný rejstřík (obchodní rejstřík)**, jehož součástí je např. **rejstřík společenství vlastníků**, kde vyhledáváme informace I firmách, SVJ, bytových družstvech atd., součástí je i sbírka listin:

<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>

c) **insolvenční rejstřík**, kde vyhledáváme osoby a firmy, které jsou v insolvenci:

<https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>

d) **Živnostenský rejstřík**, který veden Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR:

<https://www.rzp.cz/>

e) dalším z veřejných rejstříků je **Portál dražeb** vedený Českou exekutorskou komorou (ten je za mírný poplatek):

<https://www.portaldrazeb.cz/>

Existují i další rejstříky, např. Rejstřík trestů, rejstřík nadací, rejstřík obecně prospěšných institucí atd., ale ty nás zajímat nebudou.

Je nutné, aby realitní zprostředkovatel uměl v těchto veřejných rejstřících vyhledávat a před každým obchodem zde své klienty prověřil a zjistil tak maximální množství relevantních informací ke zdárnému dokončení obchodu. Předejdete tak mnoha nepříjemným překvapením.

Proved'te analýzu všech získaných informací o nemovité věci a oporučit optimální postup při jejím prodeji/koupi, nájmu.

Kolegové, poté, co jsme si vysvětlili řadu pojmů a seznámili s řadou zákonů, nebude analýza všech vámi získaných informací o nemovité věci pro vás asi složitá záležitost. Zde bych jen připomněl, že každé obchodní jednání je jiné už tím, že se setkáváme pokaždé s jinými lidmi, a to jednak z různých věkových skupin, s různými povahami či různým stupněm vzdělání. Tyto skutečnosti na nás kladou zvýšené nároky na přípravu každého jednotlivého obchodního případu a tomu je nutné se také přizpůsobit.

Na každé jednotlivé obchodní jednání, které s vašimi klienty povedete je nutné se předem náležitě připravit !! Jedině tak se v očích klienta stanete profesionálem a zvýšíte tak vaši naději na uskutečnění tohoto i příštího obchodu.

A jak vést obchodní jednání o zvolené nabídce nemovité věci ?

Motto: “Pamatujte si, že lidé nemají rádi, když jim někdo něco prodává. Ale velmi rádi si něco kupují! (Gitomer, 2004)

Pokud máte zájem se hlouběji zajímat o obchodní dovednosti, doporučuji Vám ke studiu této problematiky publikaci **Petr Ulčín: Jak prodávat, aby od Vás kupovali**, Grada Publishing a.s., 2016

Realitní zprostředkovatel by měl vědět, co je cílem jeho jednání, čeho chce dosáhnout. Pak je už na každém, jak bude postupovat. Někteří zprostředkovatelé se budou držet přesného scénáře, jiní budou improvizovat. Univerzální postup asi nenajdeme,

Zde je několik tipů jak obchodní jednání vést:

- 1. Dbejte na první dojem**, protistrana ve vás od první chvíle musí cítit a vidět profesionála ve svém oboru. Buďte tedy vždy vhodně oblečení, (nemusíme být pokaždé ve smokingu, ale přijít na obchodní jednání v kraťasech není také vhodné). Mějte připravenou vaši vizitku a diář k zaznamenávání poznámek. Malá pozornost, jako např. darovaná propiska s logem vaší firmy je skvělým příkladem, jak začít jednání.
- 2. Při jednání nejednejte uspěchaně či zbrkle**, urputné drmolání jedné věty za druhou není vhodné, konverzaci začněte volnou společenskou debatou na libovolné téma, přitom se uvolníte a setřesete stres a napětí.
- 3. Vyplatí se také, pokud je to možné, předem si o protistraně zjistit nějaké informace**, což vám může pomoci “ prolomit ledy”. Např. věta...vím o vás, že jste skvělý sportovec atd. určitě protistranu potěší. Je také dosti pravděpodobné, že protistrana si zjistila nějaké informace také o vás.
- 4. Připravte si hlavní body jednání a argumenty**, které vás přiblíží k ideálnímu výsledku a cíli. Např. proč právě vámi nabízená nemovitost je pro vašeho klienta ta nejvhodnější a proč právě vaše realitní kancelář je pro vašeho klienta zárukou zdárného a bezpečného obchodu. Můžete uvést příklady obchodů, které se vám za poslední dobu opravdu povedly. Mějte připraven budoucí scénář dalších kroků vedoucích k realizaci obchodu.
- 5. Zdržte se slov a frází, které prozradí, že si nejste jisti** jako: Já jen...“, „Přišlo mi...“ a rozhodně zapomeňte na: „Myslel/a jsem si...“, „Měl/a jsem pocit, že...“. Tyto obraty odvádějí pozornost od jádra sdělení k vašim subjektivním pocitům a ty do pracovních jednání nepatří.

6. **Při komunikaci s klientem vždy buďte aktivní “ držte dané téma “** neuchylujte se k bezmeznému povídání tzv. o ničem ! Obchodní schůzka by měla skončit nějakým kladným či záporným výsledkem, nikoliv tzv. do ztracena.
7. **Na schůzce si řekněte o co vám vlastně jde a co od schůzky s vaším klientem očekáváte.**
Např. rád(a) bych dnes s vámi uzavřela smlouvu o realitním zprostředkování, jste také pro ?,
Rád(a) bych s vámi dojednal (a) termín naší další schůzky, jak jste na to s vaším časem a otevřete si váš diář.

Praktické cvičení:

utvořte dvojice s tím, že jeden z vás bude klient a druhý realitní zprostředkovatel. Pokuste se vést obchodní rozhovor o konkrétní nabídce nemovitosti, připravte si scénář o čem budete hovořit a rozhovor směřujte k dojednání smlouvy o realitním zprostředkování. Pak se v pozicích vystřídejte.

XIV. NEZBYTNÉ NÁLEŽITOSTI ZÁKLADNÍ SMLUVNÍ A PROCESNÍ DOKUMENTACE

používané v praxi realitního zprostředkovatele

Základní smluvní dokumentací se v případě realitního zprostředkování rozumí zejména Smlouva o realitním zprostředkování a Rezervační smlouva. Procesní postup realitního zprostředkování je dán zejména z. č. 39/2020 Sb. Zákonem o realitním zprostředkování a souvisejícímu zákonu, zejména pak z. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

K zapamatování: perfektní znalost § 3, 10, 11 a 12, z. č. 39/2020 Sb. je pro realitního zprostředkovatele velmi důležité a u zkoušky se s aplikací těchto §§ zcela jistě setkáte!!

Co patří mezi nezbytné náležitosti této smluvní dokumentace?

1. Smlouva o realitním zprostředkování podle z. č. 39/2020 Sb.

Smlouva o realitním zprostředkování **vyžaduje podle § 9 odst. 2 písemnou formu**. Námitku neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy může vznést pouze zájemce.

§ 10 odst. 1 (jaké náležitosti musí obsahovat smlouva o realitním zprostředkování?)

Smlouva o realitním zprostředkování obsahuje také

- a) **označení předmětu převodu**, nebo předmětu užívání nebo požívání
- b) **výši kupní ceny**, nájemného nebo jiné úplaty, popřípadě způsob jejich určení, **je-li realitní smlouva úplatná**,
- c) **výši provize**, nebo způsob jejího určení.

Není-li při uzavírání smlouvy o realitním zprostředkování některý z údajů podle odstavce 1 písm. a) nebo b) znám, ujedná se alespoň obecným způsobem.

Pozn. např. když je uzavírána smlouva o realitním zprostředkování se zájemcem, který ještě nemá vybranou konkrétní nemovitost a cestou realitního zprostředkování jí vyhledává.

Důležité !

Neobsahuje-li smlouva o realitním zprostředkování údaje podle § 10 odstavce 1, je neplatná.

Námitku neplatnosti může vznést pouze zájemce. Zde jen zopakuji, že i ústní forma Smlouvy o realitním zprostředkování není v rozporu se zákonem, ale její neplatnost může namítnout jen váš klient, resp. zájemce.

Pokud se rozhodnete vyhotovit smlouvu o realitním zprostředkování vlastní cestou, pamatujte na nezbytné náležitosti, které jsou podmínkou pro její platnost:

Zopakujme si, že podstatnými náležitostmi Smlouvy o realitním zprostředkování, tedy podmínka, aby byla tato smlouva platná jsou:

- a) písemná forma smlouvy o realitním zprostředkování
- b) uvedení předmětu převodu (alespoň obecným způsobem)
- c) uvedení kupní ceny (alespoň obecným způsobem)
- d) uvedení výše provize (nebo způsob jejího určení)

2. Smlouva o rezervaci nemovitosti, tzv. "rezervační smlouva"

Rezervační smlouva je smlouva, která zajišťuje rezervaci předmětné nemovité věci kupujícímu, resp. **definuje dobu, během které nemůže prodávající volně nabízet tuto nemovitost jinému zájemci**. V této době si může kupující zkontrolovat faktický i právní stav nemovitosti, kterou kupuje.

Součástí náležitostí rezervační smlouvy je tzv. rezervační poplatek. Ten slouží jako prostředek rezervace (bez něho by neměla tato smlouva žádný smysl) a dále buď jako součást kupní ceny nebo naopak i jako smluvní pokuta při nedodržení podmínek rezervační smlouvy.

Zpravidla se tento rezervační poplatek skládá do úschovy realitní kanceláře, notáře či advokáta. Tato smlouva předchází smlouvě kupní nebo smlouvě o smlouvě budoucí

Jde o právně závazný **dokument, který definuje dobu během níž nemůže být prodávaná nemovitost nabízena dalším zájemcům, a to z důvodu její rezervace jiným kupujícím, jež s prodávajícím uzavřel rezervační smlouvu na nemovitost.**

Touto smlouvou se smluvní strany (prodávající, kupující) právně zavazují k uzavření převodní smlouvy. Komplexní rezervační smlouva má obsahovat určení smluvních stran, bližší definici nemovitosti, prohlášení o dohodě o rezervaci, výši rezervačního poplatku, termín uzavření kupní

smlouvy (příp. smlouvy o smlouvě budoucí) a dobu, na jakou je rezervační smlouva uzavřena, také prohlášení o uzavření smlouvy ze svobodné vůle.

Typicky se rezervační smlouva využívá při prodeji zprostředkovaném realitní kanceláří. **V tomto případě musí být účastníkem rezervační smlouvy také vlastník nemovitosti (tj. prodávající), pouze tehdy je totiž rezervační poplatek soudně vymahatelný po kupci, který by od koupě upustil. Tzn. musí se jednat o trojstrannou rezervační smlouvu tzv. (prodávající, kupující, realitní zprostředkovatel) a ne jen o dvoustrannou (kupující, realitní zprostředkovatel).**

Stejně tak i vymahatelnost pokuty ve prospěch kupujícího je uskutečnitelná pouze v případě trojstranné rezervační smlouvy.

Zdroj <https://fermakleri.cz/smlouvy/rezervacni-smlouva-na-nemovitost>

Pokud se rozhodnete si vytvořit rezervační smlouvu sami, je nutné respektovat tyto zásady:

Náležitostmi rezervační smlouvy jsou:

- 1. Smluvní strany:** V úvodu (tzv. záhlaví) rezervační smlouvy je třeba uvést co nejvíce informací o kupujícím i prodejci. Uvádí se název společnosti, sídlo, [IČO](#), [DIČ](#), jméno, příjmení, adresa, datum narození či [rodné číslo](#) (budoucího prodávajícího, budoucího kupujícího a realitního zprostředkovatele)
- 2. Údaje o nemovitosti:** V prvním odstavci rezervační smlouvy je třeba uvést názvy dokumentů, které dokazují vlastnictví prodávajícího a jeho oprávnění předmětnou nemovitost prodat. Zároveň je ze strany prodávajícího třeba dokázat, že se k nemovitosti nevážou žádná břemena, například [zástavní právo](#).
- 3. Prohlášení zájemce:** V druhém odstavci rezervační smlouvy je třeba definovat dobu, ve které nebude prodávající nabízet předmětnou nemovitost jiným subjektům. Kupující by zde měl také potvrdit zájem o koupi.
- 4. Rezervační poplatek:** Ve třetím odstavci by měla být definována výše rezervačního poplatku, způsob a doba jeho uhrazení prodávajícímu ze strany kupujícího. Mělo by být určeno, kdy se rezervační poplatek může stát smluvní pokutou a zda bude poplatek započítán na úhradu kupní ceny.
- 5. Uzavření kupní smlouvy:** Ve čtvrtém odstavci se uvádí, v jakém termínu kupující a prodávající uzavřou smlouvu o smlouvě budoucí, či kupní smlouvu. I zde je možné definovat sankční podmínky.
- 6. Závěr:** V závěrečné části se uvádí doba, na jakou je rezervační smlouva uzavírána a prohlášení, že ji kupující a prodávající uzavřeli ze svobodné vůle. Připojují se [podpisy](#). Prodávající i kupující obdrží [originál](#) rezervační smlouvy.

Vzor rezervační smlouvy naleznete např. na tomto odkazu:

https://fermakleri.cz/upload/blog/tags/vzor-smlouvy-rezervacni-smlouva-na-nemovitost_aa352962.pdf

Co je základní procesní dokumentací v praxi realitního zprostředkovatele ?

Pod pojmem **procesní postup realitního zprostředkování** si můžeme představit postup realitního zprostředkovatele při realitním zprostředkování, který je **v souladu se Zákonem o realitním zprostředkování**, zákony souvisejícími a je také v souladu s úkony, které jsou v praxi realitního zprostředkovatele již obvyklé.

Jakou procesní dokumentaci by měl realitní zprostředkovatel zpracovávat a archivovat ?

1. **Založení spisové dokumentace** (tzn. spisové desky, označení spisu, datum ukončení spisu, datum skartace písemností, což je obvyklý úkon, který do obchodního případu vnáší systematiku a přehlednost)
2. **Poučení a podpis GDPR klienta** (souhlas s poskytnutím osobních údajů zájemce)

Počínaje datem 25.5.2018 nabylo účinnosti Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů. Toto nařízení nám známé zkratkou GDPR (General data protection regulation) je platné v celé EU, je přímo závazné a má přednost před vnitrostátními zákony. Více o tomto nařízení si můžete nastudovat na webu MV ČR :

<https://www.mvcr.cz/gdpr/clanek/co-je-gdpr.aspx>

V této souvislosti je kolegově potřebné se seznámit se Zákonem o zpracování osobních údajů č. 110/2019 Sb. , který upravuje tuto problematiku v České republice. Pozor ! Původní Zákon č. 101/2000 Sb. Zákon o ochraně osobních údajů byl ke dni 24.4.2019 již zrušen !!

Neopomeňte si kolegově zpracovat v písemné podobě „Poučení a souhlas s poskytnutím osobních údajů vašeho zájemce,, . Tento souhlas jako zpracovatelé osobních údajů musíte od vašich zájemců zpracovat dle výše uvedených právních norem. V opačném případě se vystavujete kontrole a případné penalizaci za nesplnění této povinnosti ze strany kontrolního orgánu, a to Úřad pro ochranu osobních údajů) viz. www.uoo.cz .

Příklad Poučení o GDPR a souhlasu s poskytnutím osobních údajů naleznete zde :

https://azsluzbycb.cz/img/5446/16462/f_493_3896.pdf

3. **Identifikace a kontrola klienta podle Zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu.** Tento zákon si můžete nastudovat zde : <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2008-253>

v této souvislosti si zopakujme, že **realitní zprostředkovatel je podle § 2 písm. d) bodu 2 z.č. 253/2008 Sb. povinnou osobou** a proto má povinnosti z tohoto zákona vyplývající :

Identifikace klienta :

Povinná osoba, realitní zprostředkovatel, provede podle § 7 odst. 1 z.č. 253/2008 Sb. **identifikaci klienta nejpozději tehdy, kdy je zřejmé, že hodnota obchodu překročí částku 1000 EUR**, pokud tento zákon dále nestanoví jinak a dále bez ohledu na limit stanovený v odstavci 1 identifikuje povinná osoba klienta **rovněž vždy, pokud jde o podezřelý obchod a vznik obchodního vztahu. Znamená to tedy, že pro realitního zprostředkovatele nastává povinnost provést identifikaci klienta (zájemce) prakticky ve všech případech. Navíc je povinná osoba povinna uchovávat (archiovovat) zjištěné osobní údaje po dobu 10ti roků od uskutečnění obchodu.**

- **u fyzické osoby se jedná** o všechna jména a příjmení, rodné číslo, datum narození, pohlaví, místo narození, trvalý pobyt, státní občanství, jde li o podnikající fyzickou osobu také její obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a identifikační číslo osoby (IČO) , povinná osoba identifikuje a údaje zaznamenaná a ověří z průkazu totožnosti, jsou-li v něm uvedeny, a dále zaznamená druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti; současně ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti,
- **u právnické osoby** ,se jedná o identifikaci obchodní firmy nebo názvu včetně odlišujícího dodatku, sídlo a identifikační číslo (IČO) údaje ke zjištění a ověření totožnosti fyzické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, popř. Osoby, kterou právnická osoba zmocnila, aby jí ve statutárním orgánu zastupovala. povinná osoba identifikuje a údaje zaznamenaná a ověří z dokladu o existenci právnické osoby a v rozsahu podle písmene a) provede identifikaci fyzické osoby, která jejím jménem jedná v daném obchodu; je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo ovládající osobou této právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamenaná i její identifikační údaje.

Kontrola klienta :

Realitní zprostředkovatel jako povinná provede podle § 9 odst. 1 z.č. 253/2008 Sb. **kontrolu klienta vždy, kdy je zřejmé, že obchod dosáhne částky 15.000 EUR (cca 390.000,-Kč nebo vyšší) a také, pokud obchoduje s politicky exponovanou osobou jedná.**

Ještě jen dodám, že pokud realitní zprostředkovatel nezaměstnává další osoby ani pro ni nejsou další osoby činné jinak než v základním pracovněprávním vztahu, nemusí provádět tzv. Systém vnitřních zásad podle § 21 z.č. 253/2008 Sb.

Důležitá je také ještě skutečnost, že pokud by se klient (zájemce) odmítl podrobit identifikaci nebo kontrole , tako realitní zprostředkovatel jako povinná osoba podle § 15 odst. 1 z.č. 253/2008 Sb. odmítne uskutečnit obchod nebo navázat obchodní vztah.

4. **Zpracování a založení Smlouvy o realitním zprostředkování** a všech písemných či datových podkladů z této smlouvy vyplývajících, jedná se o podmínku, kterou nám ukládá Zákon o realitním zprostředkování

5. **Zakládání dalších písemností do spisu dle časové posloupnosti** jako např.

- protokol o prohlídce nemovitosti

- protokol o posouzení stavu nemovité věci
- zpracování návrhu nabídkové ceny,
- Smlouva o rezervaci (blokaci) nemovitosti
- zápisy (záznamy) z jednání, vizitky klientů
- protokoly o předání nemovitosti
- stavy energií v nemovitosti atd.
- někdy založení rozpočtu obchodního vztahu z důvodu fakturace služeb
- účetní (daňové) doklady jako podklad pro vaši daňovou evidenci

6. **Po ukončení obchodního případu vyhotovit seznam písemností ve spisové dokumentaci a**

spisovou dokumentaci založit a archivovat pro případnou kontrolu státní správy.

Výsledkem zpracované procesní dokumentace by měl být přehledný spisový materiál, ve kterém se bude realitní zprostředkovatel, ale případná kontrola, i po několika letech snadno orientovat.

PRÁVNÍ NÁLEŽITOSTI PROCESU REALITNÍCH SLUŽEB

Ve výše uvedených částech jsme probrali řadu právních náležitostí a podmínek vzniku některých smluv spojených s realitním zprostředkování, zejména se to týkalo Smlouvy o realitním zprostředkování a Rezervační smlouvy.

Co se týče smluv realitních (tzn. smluv kupních, nájemních, darovacích, směnných, popř. smluv o smlouvě budoucích, smluv o úschovách atd. necháme na těch, kteří jsou k tvorbě těchto smluv odborně způsobilí, tedy na notářích či advokátech. Ti jsou podle zákona oprávněni takové smluvní dokumenty vyhotovovat.

Právnímu zástupci tedy poskytneme pouze součinnost a vstupní informace o tom, jaké parametry má konkrétní smlouva obsahovat.

Důležité! Právní zástupce je naopak povinen postupovat podle zákona a je za kvalitu smluv stejně jako za případnou úschovu finančních prostředků plně odpovědný !

Co se týče úschov finančních prostředků a dokumentů, tak klientovi doporučíme jednání s bankou, notářem či advokátem, kteří jsou oprávněni bankovní úschovy provádět. Těmto institucím poskytneme potřebné informace a součinnost.

Doporučuji realitním zprostředkovatelům neprovádět smlouvy o úschově ani v případě, pokud by byli k takovému úkonu klientem písemně zmocnění (požadání), neboť se jedná se o poměrně riskantní úkon pro neprávnicka a proto tyto smlouvy nechme na těch, kteří jsou k tomu oprávněni !

XV. APLIKACE ETICKÉHO KODEXU CEPI

Co je CEPI (European association of real estate professions) a co je cílem této organizace ?

CEPI je evropská “nezisková” profesní asociace EU v oblasti činnosti realitních

zprostředkovatelů (realitních kancelářích) a činnosti správců nemovitostí.

Cílem činnosti této profesní neziskové organizace je rozvíjet evropskou spolupráci, která přispívá k regulaci, jednotné struktuře a jednotnému řízení rozvoje realitních trhů a realitních služeb, cestou svých národních zástupců dohlíží nad profesní etikou realitních kancelářích a správců nemovitostí a vykonává činnost v oblasti zkvalitnění znalostí v oblasti realitního trhu. Českou republiku v této organizaci zastupuje Asociace realitních kancelářích ČR se sídlem v Praze.

Etický kodex CEPI a jeho základní náležitosti

Realitní zprostředkovatel jedná při své činnosti vždy s odbornou péčí, čestně, v souladu s dobrými mravy a platnými zákony České republiky.

1. Realitní zprostředkovatel svým jednáním nepoškodí oprávněné zájmy a práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílu z důvodů rasových, náboženských, národnostních, politických či jim podobných.
2. Realitní zprostředkovatel volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch svého klienta.
3. Realitní zprostředkovatel nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit důvěrné informace (běžně nedostupné) klientem poskytnuté, a to ani po ukončení spolupráce.
4. Realitní zprostředkovatel je povinen zachovat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech, a to i po jejich ukončení.
5. Realitní zprostředkovatel spolupracuje s ostatními realitními zprostředkovateli, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci realitní zprostředkovatel svého kolegu úmyslně nepoškodí, respektuje zásady dobré spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
6. Realitní zprostředkovatel nerealizuje obchodní nabídky vlastní nebo členů své rodiny (osob blízkých), či vlastní firmy, pokud s touto skutečností klienta neseznámí.
7. Realitní zprostředkovatel jedná vždy ve prospěch firmy, kterou reprezentuje.
8. Realitní zprostředkovatel svým vystupováním vždy reprezentuje svoji firmu či zaměstnavatele,
9. Realitní zprostředkovatel si je vědom své odpovědnosti v procesu obchodování s nemovitostmi, a proto se neustále zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.

Jedna ze skutečností, kterou by neměl realitní zprostředkovatel rovněž činit a která v etickém kodexu CEPI uvedena není je, mít sjednanu smlouvu o realitním zprostředkování ke

stejném předmětu převodu nebo předmětu užívání s oběma stranami, **aniž by splnil informační povinnost podle § 12 odst. 3 Zákona č. 39/2020 Sb.** Jinak řečeno, pokud si realitní zprostředkovatel sjedná provizi od obou stran, musí splnit informační povinnost a sdělit tuto skutečnost a výši provize oběma stranám realitní smlouvy.

Zadání k praktickému cvičení:

Podle výše uvedeného Etického kodexu CEPI aplikujte a vyřešte níže uvedené úkoly.

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti realitního zprostředkovatele

a) Popsat základní náležitosti Etického kodexu CEPI obchodníka s realitami

Vyjmenujte základní náležitosti Etického kodexu CEPI.

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti realitního zprostředkovatele

a) Popsat základní náležitosti Etického kodexu CEPI obchodníka s realitami

Sdělte, co je organizace CEPI (European association of real estate professions), jaké má poslání v rámci povolání Realitní zprostředkovatel a kdo zastupuje ČR v této nadnárodní neziskové organizaci.

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti realitního zprostředkovatele

a) Popsat základní náležitosti Etického kodexu CEPI obchodníka s realitami

Sdělte, zda je v souladu se zásadami Etického kodexu CEPI, pokud realitní zprostředkovatel má v případě zprostředkování prodeje sjednanou na stejný předmět převodu zprostředkovatelskou smlouvu jak s prodávajícím, tak s kupujícím a byly mu tak vyplaceny 2 provize za zprostředkování téhož obchodu, přičemž realitní zprostředkovatel nesplnil informační povinnost podle § 12 odst. 3 z. č. 39/2020 Sb.

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti realitního zprostředkovatele

Popsat základní náležitosti Etického kodexu CEPI obchodníka s realitami

Sdělte, zda je možné nadřadit zásady Etického kodexu CEPI zásadám, které vyplývají z českých zákonů a uveďte příklady z českých zákonů, které by neměl realitní zprostředkovatel porušovat. (např. trestní zákon, porušování dobrých mravů vyplývajících z ObčZ, z. č. 39/2020 Sb. Realitní zákon)

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti realitního zprostředkovatele

Aplikovat zásady Etického kodexu CEPI na modelovém případě v praxi

Aplikujte Etický kodex CEPI v případě, kdy zájemce o byt, který máte ve vaší nabídce, je jiné národnosti než české, a žádá vás o zajištění prohlídky tohoto bytu ačkoliv víte, že majitel bytu osobám jiné národnosti než české, nehodlá byt pronajmout ? Prakticky předved'te, jak povedete rozhovor s majitelem bytu.

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti realitního zprostředkovatele

Aplikovat zásady Etického kodexu CEPI na modelovém případě v praxi

Aplikujte Etický kodex CEPI v případě, kdy majitel bytu, který Vás požádal o zprostředkování pronájmu bytu, trvá na tom, že osobám jiné rasy nehodlá byt pronajmout ? Prakticky předved'te, jak povedete rozhovor s majitelem bytu.

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti realitního zprostředkovatele

Aplikovat zásady Etického kodexu CEPI na modelovém případě v praxi

Aplikujte Etický kodex CEPI v případě, kdy majitel bytu, který Vás požádal o zprostředkování pronájmu bytu, trvá na tom, že osobám s jiným náboženským vyznáním, než je on sám, nehodlá byt pronajmout ? Prakticky předved'te, jak povedete rozhovor s majitelem bytu.

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti realitního zprostředkovatele

Aplikovat zásady Etického kodexu CEPI na modelovém případě v praxi

Aplikujte Etický kodex CEPI v případě, kdy zájemce o zprostředkování – prodávající vás jako realitního zprostředkovatele žádá, aby část kupní ceny ve výši 300.000,-Kč za prodanou nemovitost byla k jeho rukám vyplacena kupujícím tak, že tato částka nebude v žádném případě uvedena v kupní smlouvě a finanční částka bude zaplacená v hotovosti, mimo jeho bankovní účet. Prakticky předved'te, jak povedete rozhovor s prodávajícím. Postupujte podle z. č. 254/2004Sb. O omezení plateb v hotovosti

XVI. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY (obvyklé ceny), NABÍDKOVÁ CENA, FINANČNÍ ZAJIŠTĚNÍ REALITNÍHO OBCHODU

Zopakujme si, co o této problematice říká občanský zákoník

§ 492 ObčZ

Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Důležité! Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice tzv. obvyklé ceny (§2 odst. 1 zákona č. 151/1997) - Obvyklá cena se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku rozumí **cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.**

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tato obvyklá cena nás bude nejvíce zajímat, neboť tento způsob ocenění (s využitím metody porovnávací) **budete používat při stanovení nabídkové ceny nemovitosti při uzavírání smluv** o realitním zprostředkování.

Odhad tržní hodnoty majetku, služeb a staveb (nemovitostí) se provádí podle Zákona č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Tento zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majtkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Postup určení obvyklé ceny

Zopakujme si, že obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení §2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu.

Do **statistického** vyhodnocení obvyklé ceny **nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.**

Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů.
(Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu).

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita (nemovitost), a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. **Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu.**

Příklad stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

- z nabídky v databázi skutečně realizovaných cen je vybrána srovnatelná nemovitost.
- zhodnocení dostupné informace – kde leží, jakou má zastavěnou plochu, jakou má plochu pozemku, jestli má kanalizaci nebo žumpu, jakým způsobem jsou poskytovány zdrojové informace, zda je podsklepená atd.,
- nabídka v databázi je oceněna realizovanou cenou kupní (sjednanou). Za ideální pokládáme zpracování tabulky, kde je zahrnuta:
 - cena prodeje,
 - zastavěná plocha,
 - obestavěný prostor,
 - venkovní úpravy,
 - výměra pozemku,
 - cena pozemku

Zahrnutý musejí být všechny důležité údaje pro porovnání. **Tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, patnáct srovnatelných prodejů, které lze v databázi najít.**

Z toho vyplyne nakonec celkové zhodnocení.

(Popsány by měly být všechny porovnávané nemovitosti, s tím, že přepočítáme hodnotu jednak na metr čtvereční zastavěné plochy, a jednak na kubík obestavěného prostoru).

Z těchto hodnot stanovíme průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme, nebo chceme znát jeho cenu. **Z toho získáme orientačně nabídkovou cenu oceňované nemovitosti.**

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Cena zjištěná - cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena

- (jedná se o přesněji zjištěnou cenu majetku, a to podle různých způsobů)

Způsoby oceňování majetku:

- a) nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob (příjmový způsob)**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- g) oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji.

§ 4 Oceňování stavby

Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen "stavba") se oceňuje :

- nákladovým
- výnosovým (příjmovým) zejména komerční objekty, služebnosti
- porovnávacím způsobem
- nebo jejich kombinací,

Jaký způsob jejich použití u jednotlivých druhů staveb stanoví Vyhláška č. 441/2013 Sb.

Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997Sb. (oceňovací vyhláška), řeší již konkrétní způsoby výpočtu ocenění).

Základním principy metod oceňování majetku

Nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou

Příjmová metoda je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. analyzuje tržní hodnotu nemovité věci na základě budoucích příjmů (výnosů) z vlastnictví domu. K určení hodnoty majetku se dojde např. diskontováním (***Přepočet budoucích cash flow plynoucích z investičního nástroje v jednotlivých letech na současnou hodnotu.*** nebo kapitalizací příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

Porovnávací metoda je založena na porovnávání oceňované nemovitosti s nemovitostí porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek, tato metoda nás bude nejmíce zajímat.

viz výše § 4 Oceňování stavby

Nestanoví-li tento zákon jinak,

- **stavba nebo její část (dále jen "stavba") se oceňuje nákladovým způsobem**
 - **komerční objekty výnosovým (příjmovým) způsobem**
 - **služebnosti porovnávacím způsobem**
- nebo jejich kombinací

§ 8 Oceňování jednotek (bytů, nebytových prostor)

jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem.

Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.

§ 10 Oceňování stavebního pozemku

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec.

Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví oceňovací Vyhláška č. 441/2013 Sb.

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5 000, popř. v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami.

Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Oceňování práva stavby

Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.

§ 16b Oceňování věcných břemen

Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

FINANČNÍ ZAJIŠTĚNÍ REALITNÍHO OBCHODU

Otázka při zkoušce realitní zprostředkovatel zní takto:

Prokažte znalost finančních produktů ve vztahu k nemovitým věcem (koupě/prodej), nájem - možnosti financování, obvyklé aktuální úrokové sazby, rozdíl mezi bankovní a nebankovní půjčkou, možná rizika různých finančních produktů, role spoluručitele.

Nejprve bychom si seznámili s bankovním systémem ČR.

Na bankovní systém v ČR lze pohlížet z několika pohledů.

V české republice je tzv. dvoustupňový bankovní systém – tzn. centrální banka a obchodní banky. Centrální bankou je pak **Česká národní banka**, která dohlíží nad celým bankovním a finančním trhem, který v případě nutnosti reguluje pomocí fiskálních a monetárních nástrojů.

Všechny ostatní banky na finančním trhu v ČR se nazývají **Obchodní banky**. Obchodních bank je na bankovním trhu v ČR cca 40, ale jen některé z nich se zabývají tzv. drobnou klientelou, která nás bude nejvíce zajímat.

Česká národní banka pak rozděluje banky podle několika hledisek. Mezi ně patří například banky podle velikosti (velké, střední a malé) anebo banky s českou anebo zahraniční majetkovou účastí, případně společnou účastí.

Mezi největší banky u nás řadíme banky, které se někdy podle množství uskutečněných obchodních transakcí nazývají tzv. velkou bankovní trojkou, a to:

- **Československá obchodní banka a.s.**
- **Česká spořitelna a.s.**
- **Komerční banka a.s.**

Tyto banky jsou současně tzv. **univerzálními bankami**, které provádí dennodenní bankovníctví jako jsou běžné účty a další vkladové produkty a úvěry, dále více specializované produkty v podobě investic a pojištění. **V neposlední řadě provádějí i úvěry na bydlení, které představují v produktové hierarchii nejvyšší místo.**

Banky, které nejsou bankami univerzálními se nazývají **banky specializované**. **Specializované banky** se zaměřují na dílčí bankovní služby ke kterým řadíme např. financování nákupu nemovitostí a patří k nim také **Stavební spořitelny**.

V ČR působí pět stavebních spořitelen, což jsou **specializované banky** zaměřené na depozita a úvěry v souvislosti s bydlením. Jsou to:

- **Českomoravská stavební spořitelna, a.s.**
- **Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.**
- **Raiffeisen stavební spořitelna a.s.**
- **Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.**
- **Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.**

Kromě toho jsou u nás dvě banky poskytující ryze **hypotéky**:

- **Hypoteční banka**
- **Wüstenrot hypoteční banka.**

Dále zde působí i ryze investiční banka (Saxo bank), privátní (JT Banka, Fio banka) nebo korporátní (Citibank).

Nebankovní instituce (např. Provident, Zaplo, Zonky, Cofidis, Proficredit, Homecredit) **jsou podnikatelské subjekty, které provádí půjčky zejména běžným občanům**. Typické pro tyto zápůjčky jsou **benevolentnější podmínky pro jejich získání**. Zřídka je potřeba doložit příjmy a čistý výpis z rejstříku dlužníků. Tato výhoda je však vyvážena **poměrně vyššími úroky a vysokou roční procentní sazbou nákladů RPSN (až 30 %)**.

Tyto nebankovní produkty by neměl realitní zprostředkovatel svým klientům za žádných okolností na financování nemovitostí doporučovat!!

Základní pojmy:

Hypotéka, nebo-li hypoteční úvěr je účelový úvěr na nákup či refinancování nemovitosti zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Nejčastěji je využit k nákupu nemovitosti za účelem bydlení či pronájmu (účelová hypotéka). Hypotéky bývají spláceny pravidelnými měsíčními splátkami. Splátky bývají nazývány podle způsobu jejich výpočtu.

V drtivé většině případů se využívá splácení anuitní, tzv. německý standard (360/30) kde se výše splátky v čase při shodně vysoké úrokové míře nemění. Mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br

Důležité je, aby realitní zprostředkovatel uměl rozlišit mezi úvěrem účelovým a úvěrem (půjčkou) neúčelovou, což má zásadní vliv na parametry úvěru.

Méně běžné je poskytnutí nemovitosti jako záruky za půjčku neúčelovou, často označovanou jako tzv. **americká hypotéka, což je neúčelový úvěr!!**

Ani tento typ úvěru by neměl realitní zprostředkovatel svým klientům doporučovat a to již proto, že u tohoto typu úvěru nelze odečítat zaplacené úroky v případě daně z příjmů.

Žadatelem o hypotéku se může stát zletilý občan České republiky, ale cizinec, který zde má dlouhodobý nebo trvalý pobyt.

Banka u žadatele posuzuje zejména jeho schopnost splácet úvěr. Je tedy nutné prokázat dostatečnou výši příjmů. Žadatel o hypotéku by měl mít dobrou platební historii (platit své závazky včas).

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br

Prokazování příjmů

Nejjednodušší prokazování příjmů je v případě, že má žadatel svůj **bankovní účet u banky, ve které žádá o hypoteční úvěr.** Pokud má žadatel bankovní účet v jiné bance, bude po něm chtít hypoteční banka **potvrzení podle způsobu získání jeho příjmů.**

Pokud je žadatel **zaměstnanec**, banka bude chtít **doložení potvrzení příjmu ze zaměstnání**, které vystaví zaměstnavatel a dále **obvykle tři poslední výpisy z účtu**, kam chodí výplata. Pro banku je také **důležité, zda je žadatel zrovna ve zkušební době či ve výpovědní lhůtě.** Jako problémové se jeví i **pracovní poměry na dobu určitou**,

Pokud je žadatel podnikatel či tzv. **OSVČ** prokáže svůj příjem prostřednictvím aktuálního **daňového priznání** (některé banky vyžadují dvě poslední daňová priznání) a potvrzením o zaplacení daně z příjmu.

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br

Prokazování výdajů

Banka při získávání informací o závazcích žadatele vychází z bankovních a nebankovních registrů, které jsou za tímto účelem zřízené. Počítají se veškeré spotřebitelské úvěry, kreditní karty, kontokorenty, hypotéky a úvěry ze stavebního spoření. **Banka rovněž počítá životní minimum žadatele, které rovněž započítá do výdajů.**

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br

Důležité pro praxi je znát Úvěrové ukazatele ČNB

Co je ukazatel LTV ?

Ukazatel LTV (Loan to value) v překladu znamená „úvěr k hodnotě nemovitosti“. Jedná se o finanční výraz vyjadřující poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Udává

se často v kombinaci s číselnou hodnotou, např. obecně používaný výraz "osmdesátiprocentní hypotéka" je tedy formálně nazývána jako LTV 80. Číslo značí procento z ceny nemovitosti z kterého lze vypočítat maximální výši hypotečního úvěru. Pokud je tedy např. cena nemovitosti 3.000 000,-, při LTV 50 může klient požádat o hypotéku v maximální výši 1 500. 000,-.

Zdroj https://cs.wikipedia.org/wiki/Loan_to_value

V Současné krizové době (od dubna 2022) došlo ze strany ČNB ke zpřísnění tohoto ukazatele tak, že u klientů do 36 let se ukazatel LTV může pohybovat až do výše 90%, u ostatních klientů se musí pohybovat do max. výše 80%. (pozn. 100% znamená zástavní hodnota nemovitosti zjištěná poskytovatelem hypotečního úvěru)

Co je úvěrový ukazatel DTI ?

Ukazatel DTI (Debt to Income) je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. ČNB v současnosti nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut. V Současné krizové době (od dubna 2022) došlo ze strany ČNB ke zpřísnění tohoto ukazatele tak, že u klientů do 36 let se ukazatel DTI může pohybovat do max. výše 9,5 násobek čistého ročního příjmu klientů , u ostatních klientů se však může pohybovat jen do max. výše 8,5 násobek čistého ročního příjmu klientů

Co je úvěrový ukazatel DSTI ?

Ukazatel DSTI (Debt Service to Income – dluhová služba klienta) je procentním vyjádřením podílu ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) na jeho ročním čistém příjmu. Zjednodušeně řečeno jde o procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr. V Současné krizové době (od dubna 2022) došlo ze strany ČNB ke zpřísnění tohoto ukazatele tak, že u klientů do 36 let se ukazatel DSTI může pohybovat do max. výše 50% čistého měsíčního příjmu klientů , u ostatních klientů se však může pohybovat jen do max. výše 45% čistého měsíčního příjmu klientů

Zopakujme si to : naučme se těmito pojmy pracovat tak, abychom našim klientům poskytli maximum potřebných informací k jejich rozhodnutí zda si hypotéku vezmou či nikoliv. Naši klienti od nás takovou profesionalitu právem očekávají. Shrňme si ještě základní ukazatele :

LTV : 80/90 - váš klient si může vypůjčit max. 80% , resp. 90% zástavní hodnoty nemovitosti. Zbytek finančních prostředků musí mít z vlastních zdrojů !

DTI : 8,5, resp. 9,5 – váš klient nesmí být v případě hypotečního úvěru zadlužen více jak 8,5 , resp. 9,5 násobek jeho ročního čistého příjmu

DSTI : 45, reso. 50 – váš klient nesmí mít měsíční výdaje na hypotéku vyšší než 45 %,resp. 50% jeho čistého měsíčního příjmu.

Víme již, co znamenají ukazatele LTV-DTI-DSTI a jaké mají tyto ukazatele v současné době hodnoty a jaké mají tyto hodnoty vztah k finančním možnostem klientů, resp. žadatelů o hypotéku. Snadno tedy můžeme odhadnout, zda náš klient může vůbec o hypotéce uvažovat či nikoliv. U zkoušky je znalost těchto ukazatelů vyžadována !

Pozor : U neúčelové , tzv. Americké hypotéky je maximální výše úvěru 65–75 % hodnoty nemovitosti. U hypotéky bez prokazování příjmů je hranice úvěru 50–60 % hodnoty nemovitosti. **Pozor ! Na americkou hypotéku nelze žádat státní podporu nebo si zaplacené úroky odečíst z daní.**

Doba splatnosti hypotéky?

Pro hypoteční úvěr je typické **splácení pravidelnými splátkami, tzv. anuitní splácení. Anuitou je splácena umořovaná půjčka současně s úrokovou platbou (úrokem), jejichž poměr se každou splátkou mění. V průběhu splácení klesá podíl úroku a zároveň roste podíl úmoru, tj. každá další splátka obsahuje větší podíl úmoru a nižší část úroku. Žadatel musí splňovat podmínku, kdy délka splatnosti úvěru nesmí překročit 70 let jeho věku. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka a naopak. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 25 až 30 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr.**

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br

Co je úmor?

Úmor je splátka jistiny dluhu, tedy část splátky, o kterou se během splácení snižuje výše dlužné částky.

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%9Aumor>

Co je úrok ?

Úrok je peněžítá odměna za půjčení peněz

Jak se vypočítá úrok ?

$$\text{úrok} = \frac{\text{Jistina} \times \text{úroková sazba v \%} \times \text{délka úročení (např. 1 rok)}}{100}$$

Příklad: vypočítejte úrok po prvním roce splácení, pokud si váš klient vzal hypotéku na byt ve výši 2.000.000,-Kč s úrokovou mírou 3,8 % p.a. ?

Vzorec výpočtu:

$$\text{úrok} = \frac{2.000.000,-\text{Kč} \times 3,8 \% \times 1\text{rok}}{100} = \underline{76.000,-\text{Kč}}$$

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%9Arok>

Ano!!!, není to chyba.....při 2 milionové hypotéce zaplatí první rok splácení váš klient 76.000,-Kč hypoteční bance jako odměnu za půjčení peněz.

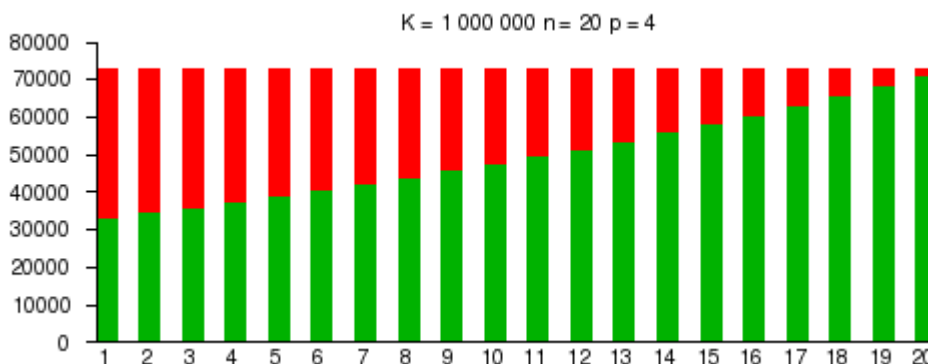
Znamená to tedy, že měsíčně uhradí klient bance:

úrok 6.334,-Kč (tzn. 76.000: 12) +
splátku jistiny 8.334,-Kč, (tzn. 2.000.000 : 240 (počet splátek za 20 roků))
tedy celkem klient uhradí měsíční splátku hypotéky (8.334,-Kč + 6.334,-Kč) ve výši
= 14.668,-Kč

A kolik že váš klient zaplatil po prvním roce splácení z jistiny hypotéky 2.000.000,-Kč ?

Prakticky nic, neboť zaplacený úrok, který byl k jistině po prvním roce splácení připsán zcela pohltil splátku jistiny. Nebo-li, splátky jistiny sotva stačily na uhrazení úroku. V dalších letech splácení se však bude postupně měnit poměr mezi výší úroku a výší úmoru (výše skutečně splacené jistiny).

Graf uvedený níže ukazuje roční souhrn úmorové a úrokové složky při měsíčních splátkách půjčky ve výši 1 miliónu na 20 let při pevném úroku 4 %



úmor (spodní, zelené sloupce) úrok (horní, červené sloupce)

Zdroj (<https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%9Aamor>)

Co je úroková sazba? (neboli úroková míra, která se udává v % za rok, per annum)

Úroková sazba je **procentuální vyjádření navýšení vypůjčené částky za určité časové období**. Pro hypotéky je uváděna úroková sazba roční (*per annum* – zkratka p. a.). Jedná se o finanční odměnu pro banku (věřitele) za vypůjčení peněz.

Úroková míra se odvíjí od několika faktorů. Prvním je **čistá úroková míra plynoucí z lidské preference nynější spotřeby před pozdější**. V ekonomii se tato skutečnost nazývá **tzv. Zákonem časové preference**, kdy statky dosažitelné okamžitě preferujeme před statky dosažitelnými v budoucnu. **Druhou složkou je riziková prémie**.

Čím vyšší je riziko nesplacení úvěru, tím více bude věřitel od dlužníka vyžadovat jako kompenzaci. Dále úroková míra roste vlivem inflace, přesněji očekávané inflace. Kdykoliv věřitel předpokládá, že kupní síla peněz klesne nějakou měrou v uvažovaném období, bude žádat od dlužníka vyšší sumu, aby tuto ztrátu nahradil (nominálně více je reálně stejné).

Zdroj https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%9Aurokov%C3%A1_sazba

Co je jistina ?

Jistina je základní peněžní částka, která byla půjčena nebo která tvořila vklad. K ní se připisují úroky, což je odměna za její poskytnutí. Tyto úroky, stejně jako úroky z prodlení nebo poplatky z prodlení, tvoří příslušenství jistiny.

Zdroj <https://cs.wikipedia.org/wiki/Jistina>

Co je životní minimum ?

Životní minimum je **minimální společensky uznaná hranice peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb**. Výše životního minima Životní a existenční minimum je zvyšováno nařízením vlády k 1. lednu podle skutečného vývoje spotřebitelských cen.

Výše životního minima v Kč/měsíc k 1.7.2022

Pro jednotlivce	4620
Pro první dospělou osobu v domácnosti	3910
Pro druhou a další dospělou osobu v domácnosti	3530
Pro nezaopatřené dítě ve věku	
do 6 let	2710
6 až 15 let	2670
15 až 26 let (nezaopatřené)	3050

Zdroj: <https://www.mesec.cz/socialni-davky/statni-socialni-podpora/zivotni-minimum/>

Životní minimum je součtem všech částek životního minima jednotlivých členů domácnosti.

Uplatnění zástavního práva

Pokud klient není schopen splácet, obrátí se zástavní věřitel nejprve na ručitele. Pokud ani ručitelé nejsou schopni hypoteční úvěr splácet, uplatní se zástavní právo (je uvedeno v katastru nemovitostí u zápisem u zastavené nemovitosti) exekucí dotčené nemovitosti (typicky exekuce prodejem nemovité věci).

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br

Ručitel

Ručitel - osoba vždy odlišná od dlužníka, na sebe vezme povinnost uspokojit pohledávku věřitele, jestliže tak neučiní dlužník. Velmi zjednodušeně lze říci, že ručitel se dostane do pozice velmi podobné dlužníkovi, protože je povinen splnit dluh za dlužníka. Právní úprava ručení je řešena především občanským zákoníkem (§ 2018 až 2028).

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Ru%C4%8Den%C3%AD>

Co je RPSN ?

RPSN (roční procentní sazba nákladů) je [číslo](#), které má umožnit spotřebiteli lépe vyhodnotit výhodnost nebo nevýhodnost poskytovaného [úvěru](#). RPSN udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru.

RPSN tedy vyjadřuje skutečné náklady na úvěr, nikoliv jen úrok, jak by se na první pohled mohlo zdát.

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/RPSN>

Úvěr ze stavebního spoření

Co je stavební spoření

Stavební spoření reprezentuje specifický druh spoření, který **umožňuje naspořit částku na budoucí výstavbu, rekonstrukci nebo jiné stavební úpravy nemovitosti. Během spoření klient**

získává, kromě pravidelného úroku z dosud naspořené částky, také statní podporu. Po splnění určitých podmínek **má nárok na získání výhodného úvěru ze stavebního spoření.**

Myšlenka stavebního spoření se poprvé objevila v 18. století v Anglii, za účelem efektivněji vyřešit bytovou nebo podnikatelskou potřebu omezené skupiny lidí.

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD

Uzavření smlouvy o stavebním spoření

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření si musí klient stanovit výši cílové částky, což je částka, která má odpovídat určitému budoucímu řešení bytových potřeb. Podle § 5 odst. 9 zákona č. 96/1993 Sb. je cílová částka rovna součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečten daně z příjmů z těchto úroků.

Při podpisu smlouvy klient zaplatí poplatek ve výši 1% z cílové částky. Stejný poplatek je účtován i z navýšení cílové částky. Ve smlouvě je sjednána úroková, kterou se budou úročit naspořené prostředky, a úroková sazba úvěru, který bude moci získat.

Hlavní výhodou úvěrů ze stavebního je, že výše jejich úrokové sazby je zákonem omezená. Nesmí převýšit úrokovou sazbu z vkladů na účet stavebního spoření o více než tři procentní body. V případě nízkého úročení vkladů to nutně znamená i nízkou sazbu úvěru ze stavebního spoření. To ovšem neplatí u překlenovacího úvěru.

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD

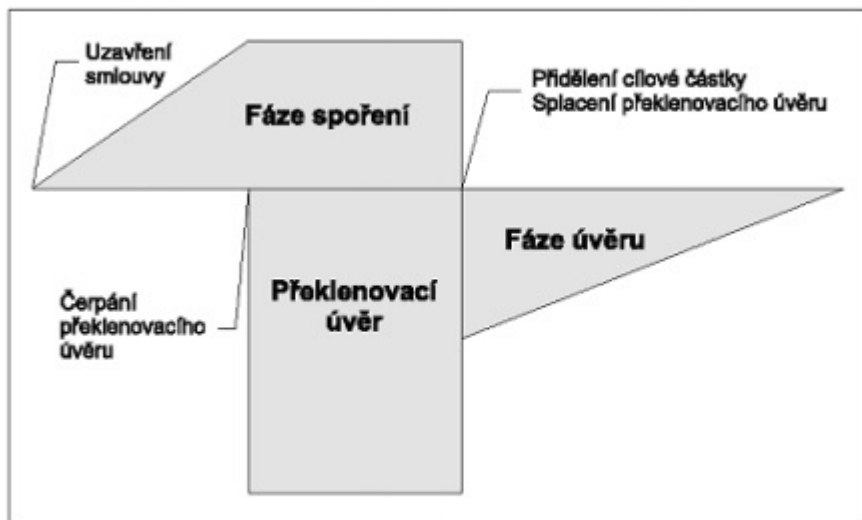
Co je překlenovací úvěr?

Běžně se stává, že klient potřebuje řešit své bytové potřeby ještě předtím, než získá nárok na úvěr ze stavebního spoření. To pak lze řešit tzv. překlenovacím úvěrem. Tento úvěr je poskytován ve stejné nebo menší výši než sjednaná cílová částka. Ačkoliv je stavební spořitelna ze zákona povinna při splnění daných podmínek poskytnout úvěr ze stavebního spoření, u překlenovacího úvěru to neplatí. **Stavební spořitelna sama rozhoduje, komu ho schválí, či ne. Další specifikací tohoto úvěru je to, že není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku splnění podmínek a získání úvěru ze stavebního spoření. Po dobu jeho trvání klient splácí pouze úrok, nikoliv jistinu, a zároveň dále pravidelně spoří sjednaný vklad na svůj účet stavebního spoření. Protože úrokové sazby tohoto úvěru nejsou regulovány zákonem, jejich výše nemusí být stejná po celou dobu trvání úvěru.**

Po splnění podmínek na schválení úvěru ze stavebního spoření začne klient platit místo úroků překlenovacího úvěru a spoření úrok z přiděleného úvěru a umořovat jistinu (zbývající dluh). Produkt bývá nastaven tak, aby se celkové finanční zatížení klienta před přidělením cílové částky a po něm příliš nelišilo.

Zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD

Obrázek: Využití překlenovacího úvěru. Zdroj: <http://finance.idnes.cz>



Stavební spoření je považováno za jeden z nejbezpečnějších a nejvýhodnějších finančních produktů na českém trhu. Právo provozovat stavební spoření mají pouze specializované **banky** na základě zvláštního oprávnění a zároveň zákon omezuje **obchodní** aktivity stavebních spořitelů.

Jiné způsoby financování než hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření nejsou na nákup nemovitosti vhodné a proto by je neměl realitní zprostředkovatel svým klientům nabízet

Různé spotřebitelské úvěry od nebankovních institucí jsou nevhodné pro financování nemovitosti právě z důvodů vysokého procenta RPSN a proto se jejich detaily zabývat nebudeme. Postačí nám upozornění na jejich nevhodnost pro nákup nemovitostí.

Postup žadatele při získání hypotečního úvěru:

Základní postup výpočtu parametrů hypotečního úvěru podle jeho vstupního kapitálu, věku a výše příjmů, kde si zopakujeme shora uvedenou teorii. Dnes bychom si přiblížili jednu z otázek, kterou budete při zkoušce řešit v tzv. modelové situaci.

Jak tato otázka ve kvalifikačním standardu MMR ČR stojí ?

Ústně prezentujte: Popište postup žadatele při získání hypotečního úvěru a uveďte základní způsob výpočtu jeho parametrů podle jeho vstupního kapitálu, věku a výše příjmů

Jak postupovat ?

1. do jaké hypoteční banky, či stavební spořitelny svého klienta nasměrovat v případě, že bude financovat nákup nemovitosti na úvěr je u každého jednotlivého realitního zprostředkovatele různé,

neboť každý má zpravidla již své hypoteční poradce tzv. “na telefonu“, kteří jsou obeznámeni s nejuvhodnějšími produkty na finančním trhu.

U problematiky hypoték i úvěrů ze stavebního spoření že každá hypoteční banka nebo stavební spořitelna zjišťuje u klientů jejich celkové čisté příjmy. Tzn. jejich celkové příjmy ze zaměstnání (či jiné příjmy) a od těchto příjmů odečítá náklady klientů, tzn. pravidelné náklady na jídlo, ošacení, splátky jejich dluhů atd.

Jejich čisté měsíční příjmy (tedy to, co jsou schopni splácet) pak porovnávají s měsíční splátkou hypotéky a to tak, že zájemcům musí ještě zůstat tzv. životní minimum na běžnou obživu. Z těchto předpokladů je tedy nutné vycházet.

2. uveďte základní způsob výpočtu parametrů hypotečního úvěru, a to podle vstupního kapitálu klienta, jeho věku a jeho výši příjmů:

Co je myšleno parametry hypotéky?

1. **výše úvěru**... např. 2.000.000,- Kč
2. **věk klienta** (tzn. po jakou max. dobu může úvěr splácet) banky pracují s tím, že úvěr by měl být zaplacen do délky života klienta max. 70ti roků. Z toho si odvodíte, na jakou maximální dobu si klient může hypotéku vzít, např. muž 40 roků si může vzít hypotéku na max. dobu cca 30ti roků
3. **doba splácení úvěru**. např. 20 let, ale pozor, pro výpočet hypotéky není podstatný údaj 20 let ale počet splátek za 20 let (tedy 20x12 měsíčních splátek) tedy klient zaplatí za 20 let celkem 240 splátek
4. **úroková míra hypotéky**, to samozřejmě ví jen banka, t.č. se to pohybuje kolem 2,99 % p.a. (per annum) tzn. 2,99 % z vypůjčené částky za rok
5. **výše čistého příjmu ze zaměstnání** (resp. celková výše příjmů rodiny)
6. **výše životního minima**, to je rozdílné u jednotlivce, rodiny, rodiny s 1-2 dětmi apod.

Nastudujte si prosím tento odkaz, abyste mohli při zkoušce zjistit aktuální životní minimum žadatele o hypotéku či úvěr ze stavebního spoření.

<https://www.mesec.cz/socialni-davky/statni-socialni-podpora/zivotni-minimum/>

7. **Výše dalších závazků klienta** mimo hypotéky, tzn. všechny jeho známé závazky
8. **Zástavní hodnota kupované nemovitosti** (viz. kapitola LTV)... to je odhad banky nemovité věci a je to vyjádření jejího rizika vůči klientovi, obvykle je zástavní hodnota nižší než cena sjednaná(kupní). Obvykle je to jen 85 % a zbytek si musí klient dofinancovat.

A nyní k vlastní hypotéce

Způsob splácení hypotéky je obvykle v ČR anuitní **podle tzv. Německého standardu**, tzn., že při sjednání hypotéky se **vypočte měsíční anuitní splátka**, která je během celé doby fixace úrokové sazby **neměnná**. Ale **poměr splátek jistiny a úroku se v průběhu splácení mění** - z počátku je více splácen úrok oproti jistině a postupem času se úrok snižuje a jistina tedy tvoří vyšší část splátky. (Existuje ale také způsob splácení lineární, tzn. každá splátka je nižší a nižší).

Německý standard (360/30) znamená, že u Němců má rok vždy jen 360 dnů a měsíc vždy jen 30 dnů.

A nyní, a to je velmi důležité pro pochopení, **jakou výši měsíční splátky bude klient u své hypotéky splácet**.

Splátka hypotéky je zpravidla měsíční, kromě splátky jistiny je nutné počítat nikoliv s roční úrokovou mírou (2,99%) p.a., ale měsíční úrokovou mírou. Jak se to spočítá ?

Příklad: Váš klient si chce vzít hypotéku 2.000.000,-Kč na koupi bytu. Bude splácet 20 roků a úroková míra po dobu fixační doby je 2,99 % p.a. Klient vám položil otázku, kolik bude měsíčně splácet? **Vy mu odpovíte, že měsíční splátka jeho hypotéky se bude skládat ze dvou částí, a to splátky jistiny (tzv. úmoru) a splátky úroků.**

$$\text{Vzorec pro výpočet měsíční splátky jistiny} = \frac{\text{Výše hypotečního úvěru}}{\text{celkový počet splátek po dobu hypotéky}}$$
$$\text{v našem případě: } \frac{2.000.000 \text{ Kč}}{240 \text{ tzn. (20 roků x 12 měsíců)}} = \mathbf{8.333,-Kč}$$

Váš klient tedy bude **měsíčně platit 8.333,-Kč jako splátku jistiny (dluhu)**. Této částce se také říká **úmor**.

Dále bude měsíčně platit bance úrok z vypůjčených peněz, jak se to spočítá ?

$$\text{Vzorec pro výpočet měsíční úrokové míry} = \frac{\text{Roční úroková míra p.a.v \%}}{360 \times 30}$$

$$\text{v našem případě: } \frac{2,99 \%}{360 \times 30} = 0.249 \%$$

Měsíční splátka úroku je tedy 0,249% z částky 2.000.000,-Kč, tedy: $(2.000.000:100) \times 0,249 = 4.980,-\text{Kč}$.

Váš klient tedy bude měsíčně platit spolu s jistinou i **úrok bance ve výši 4.980,-Kč**

Vašemu klientu sdělíte, že jeho celková měsíční splátka hypotéky se bude činit celkem (8.333,-Kč + 4.980,-Kč) = 13.313,-Kč

Nyní je jen na Vás, abyste s klientem probrali, zda si po dobu 20 roků bude moci dovolit takovou splátku splácet. U německého standardu je totiž po celou dobu hypotéky (resp. po celou dobu fixace) stejná měsíční splátka, pamatujte na to!

Čím se umoňuje jistina (zvyšuje se podíl úmoru měsíční splátky hypotéky) tím naopak klesá část úroková. (tedy snížení podílu úroku v celkové měsíční splátce). Viz. obrázek shora.

Závěr : Pokud klient poctivě splácí svoji hypotéku , tak se postupně stále více zvyšuje podíl splátky jistiny a naopak se snižuje podíl splátky úroků !!!

Je také důležité, abychom svým klientům připomínali jaká jsou úskalí hypotéky

Jedná se o tato úskalí :

1. při neuhrazení 3 splátek hypotéky hypoteční banka hypotéku tzv. zesplatní (ukončí) a do 30ti dnů vyzve dlužníka k uhrazení celé hypotéky najednou(tedy jednak jistiny, úroků, ale i všech pokut a dalšího příslušenství) !

2. při zániku pojištění zastavené nemovitosti je pro banku důvodem k ukončení smluvního vztahu !

Podívejte se na video z You-Tube , Finanční typy s Marcelou :

https://www.youtube.com/watch?v=EyB4cQPdwpA&ab_channel=FinanceProRadost

Na závěr této kapitoly se ještě prosím podívejte na vývoj cen nemovitostí v segmentu rodinné domy, byty a pozemky v závislosti na vývoji úrokových sazeb hypoték. (viz. dole) **Strmý vzestup cen nemovitostí od roku 2016 je z grafů zřejmý. Nejnižší úročení hypoték (ekonomie zná termín tzv. fiat money - levné peníze) v roce 2016 naznačuje, co je jednou z příčin tohoto**

poptávkového šoku v segmentu nemovitostí . Když si k tomu přidáme další známé faktory, a to poměrně razantní každoroční zvyšování minimální mzdy a důchodů od roku 2015 , zvyšování míry inflace (ceny nemovitostí se do inflace navíc nezapočítávají) a nesmyslně komplikovaný stavební zákon ve věci povolování staveb , tak si příčinu tohoto poptávkového šoku docela dobře odvodíme, vidíte. Další příčinou jsou i spekulativní nákupy bytů ze strany našich spoluobčanů, kteří se rádi nazývají „investory“ . Nežřídkou vidíme tyto „investory“ (*já je nazývám obyčejnými spekulanty*) , kteří skoupili 20 a více bytů a tyto byty pronajímají. Takové byty bohužel nenávratně mizí z realitního trhu a i proto je na trhu s nemovitostmi jejich nedostatek. **To je podle mne pro realitní trh velmi nebezpečná situace.** Zamyslete se kolegové nad tím, kde si potom mladé , začínající rodiny, třeba vaše děti , mají obstarat bydlení ? Podle mého názoru je tento poptávkový šok výsledkem kombinací právě výše uvedených faktorů.

Zamyslete se také kolegové nad příčinami tohoto mimořádně nebezpečného stavu a u zkoušky si o tom určitě popovídáme.

Bylo by velmi dobře, pokud bychom my, jako realitní zprostředkovatelé vysvětlovali svým klientům rizika spojená s neustálým zvyšováním cen nemovitostí, neboť důsledky tohoto stavu pocítí nakonec každý občan. Velmi reálně nám hrozí obdobné důsledky jako při hypoteční krizi z roku 2008 v USA.

Dne 20.1.2021 jsem si přečetl článek na internetovém portálu“Deník N“, týkající se bytové krize v Dánsku. Pro mě je to odstrašující příklad toho, jak bytová krize může také skončit i u nás a Dánsko není od České republiky zas tak daleko , vidíte.....

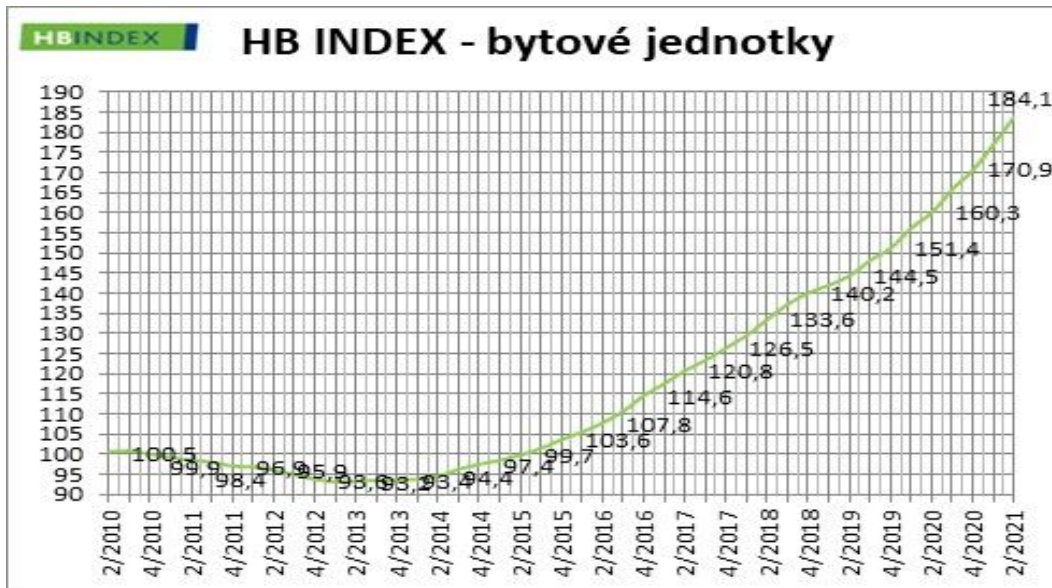
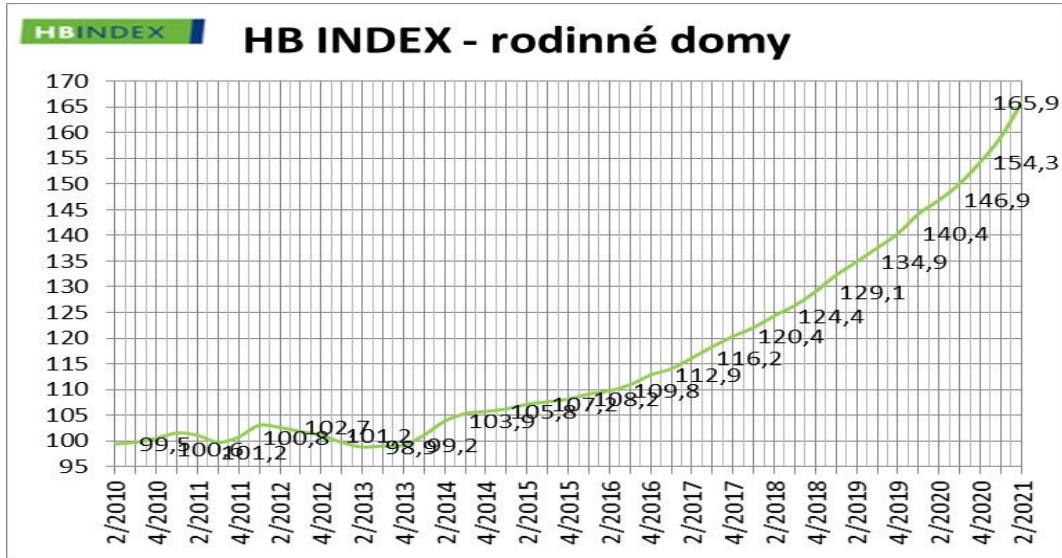
https://denikn.cz/683844/rovnostarsti-danove-vymysleji-jak-zajistit-bydleni-pro-vsechny-uz-ted-v-zemi-plati-omezeni-ktera-by-v-cesku-rozpoutala-revoluci/?utm_source=www.seznam.cz&utm_medium=sekce-z-internetu#dop_ab_variant=0&dop_source_zone_name=hpfeed.szhhp.box&dop_req_id=xtt5IHHCmzl-202108201143&dop_id=13104279

Vážení kolegové ,

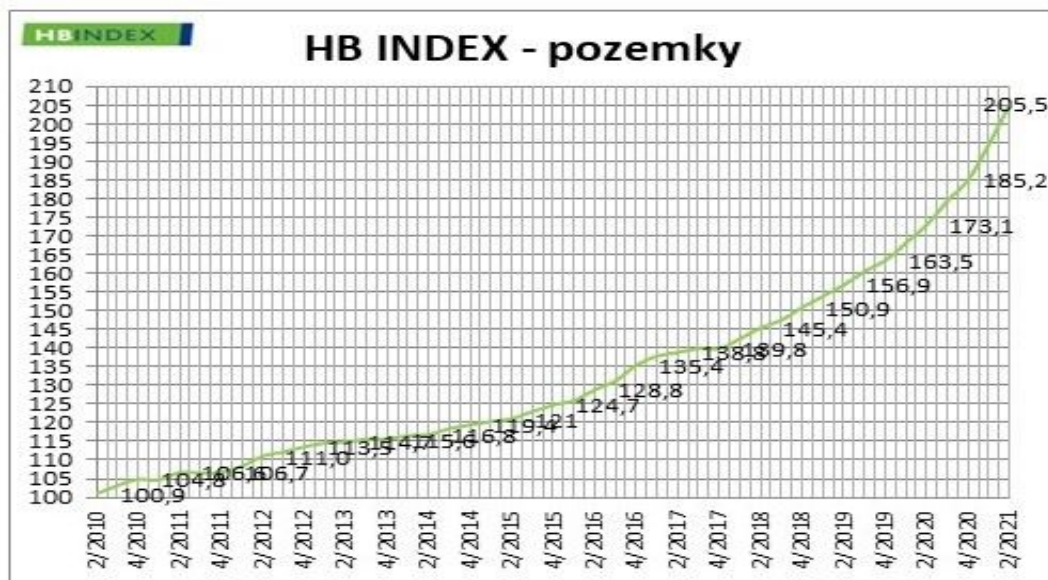
na úplný závěr této důležité kapitoly financování nákupu nemovitostí si dovoluji vnést několik osobních postřehů k současné neutěšené situaci v oblasti současného strmého zvyšování cen nemovitostí na realitním trhu. Na obrázcích dole je tento trend jasně zřejmý.

Vývoj cen nemovitostí od roku 2010

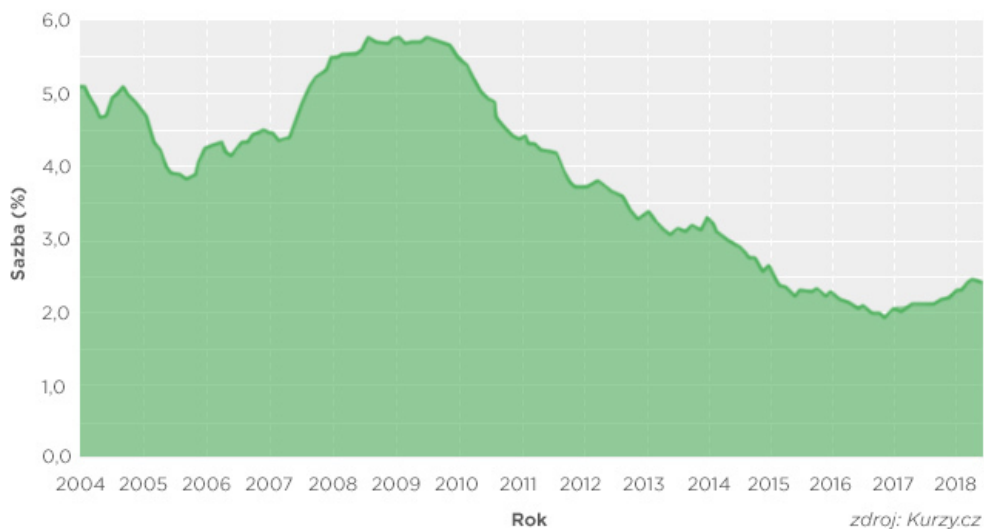
osa x : časová osa , osa y : procentuální zvyšování cen nemovitostí



zdroj :
www.penize.cz



Vývoj úrokových sazeb hypoték



Vážené kolegyně a kolegové,

velmi bych si přál, abychom vnášeli do naší realitní činnosti nejenom “ **pohled ochodníka s realitami** , ale také „ **pohled ekonoma**“. Né nadarmo se ekonomie jako společenská věda nazývá také královou věd. Ekonomie jako společenská věda vnáší tedy do určité problematiky různé úhly pohledu z mnoha jiných společenských věd. Ekonomie souvisí s dalšími obory jako jsou účetnictví, matematika, ekonometrie, statistika, psychologie či právo atd. Ekonom ví, že **inlace (v našem případě inflační spirála cen nemovitostí) je hluboká ekonomická nerovnováha mezi poptávkou a nabídkou , která se projevuje právě ve zvyšování cen komodit.**

Ekonomická věda (makroekonomie i mikroekonomie) zná přitom 2 druhy inflací, nebo chcete-li , **2 příčiny vzniku inflace.** Tou první příčinou je tzv. **Nabídková inflace – nabídkový šok** (*angl. cost-push*), která „ **tlačí** „ **ceny komodit směrem nahoru** (vzniká např. zvyšování cen vstupů – *angl. input* , jedná se zejména o zvyšování cen energií – ropy, plynu, el. energie a dalších vstupů tzv. zelené energie-solární elektřina, atd.) , tento druh inflace obyčejný občan neovlivní, neboť se jedná o inflaci , která vzniká zejména mimo ČR u světových producentů energií a služeb.

Tím druhým a pro nás zásadním druhem (chcete-li příčinou) inflace, je tzv. **Poptávková inflace – poptávkový šok** (*angl. demand-pull*), která „ **táhne**“ **ceny komodit směrem nahoru.** **Tento druh inflace vzniká právě u cen komodit jako sou nemovitosti. Tento poptávkový šok , který v současné době snad všichni s údivem sledujeme nevznikl náhodou, vznikl ale přirozeným lidským chováním občanů, kteří jsou taženi : nízkými úrokovými sazbami hypoték, zvyšováním minimální mzdy, strmým zvyšováním mezd a platů ve státní a soukromé sféře, zvyšováním starobních důchodů, chcete-li , zvyšováním tzv. nadlimitních úspor. Tato situace však nebude a ani nemůže trvat donekonečna.** Samozřejmě, jaká situace může nastat můžeme jen odhadovat, ale již dnes víme, že inflace výraznou měrou znehodnocuje úspory nás všech a podle mého názoru nakonec bude možná jedno, v jakých komoditách tyto úspory jsou.

Autor článku : Ing. Antonín Zahálka

zdroj informací :

<https://cnn.iprima.cz/klaus-budu-volit-ty-kteri-se-vzpiraji-beznadejnemu-sesunu-doleva-a-do-piratstvi-34968>.

Pozn. autora k inflačním tlakům :

Z iflačních tlaků , zejména z tzv. poptávkové inflace na jedné straně vyplývá zvyšování cen nemovitostí , což je viditelné i na začátku roku 2022. Na druhé straně , zejména v době až

tyto inflační poptávkové tlaky pominou může (podle mne bude) znamenat výrazné snížení cen nemovitostí na nemovitostním trhu. Položme si kolegyně a kolegové zásadní otázku. Co se v takovém případě stane s hypotékami vašich klientů, kteří hradili kupní cenu „ předražených „ nemovitosti touto cestou ? Moc se o tom v současné době nehovoří , vidíte ! Zkusme si o tom popřemýšlet. Budu rád za vaše názory , které můžete posílat na můj mail : zahalka.antonin@seznam.cz. Pomůžete tím k výuce vašich kolegů.

Přečtěte si prosím článek , který byl uveřejněn již v roce 2020 na portálu KURZY CZ, viz.

<https://www.kurzy.cz/zpravy/549738-co-se-stane-s-hypotekou-pri-poklesu-cen-nemovitosti/>

S tímto názorem nelze než souhlasit. Je třeba si uvědomit, že banky o svých aktivech a pasivech účtují stejně jako každá jiná právnická osoba. Každá hypoteční banka snížení

hodnoty svých aktiv (hypoteční úvěr není účetně nic jiného než aktivem, resp. dlouhodobou pohledávkou banky za věřitelem) účetně vyřešit.

Co se stane, když ceny nemovitostí půjdou výrazně směrem dolů ? Banka musí účetně svá aktiva (resp. pohledávky) při výrazném snížení jejich hodnoty přecenit. Zde je velké nebezpečí pro všechny dlužníky , kterým banka půjčila na „ předražené „ nemovitosti.

Jednak (a to si málokdo uvědomuje) jsou dlužníci podle úvěrové smlouvy sami povinni banku informovat o všech okolnostech mající vliv na hodnotu jejich nemovitosti.... jinak řečeno,

dlužník sám a z vlastní iniciativy musí banku informovat o tom, že došlo vlivem poklesu cen nemovitostí ke snížení hodnoty zastavěné nemovitosti, přičemž

banka může požadovat, aby jejich dlužník v takovém případě, zhojil takovou situaci tím, že buď formou mimořádné splátky svůj úvěr poníží a nebo zastaví bance další nemovitost, aby tak vyrovnal pokles hodnoty nemovitosti, na kterou si vypůjčil.

Kolegyně a kolegové, takováto situace podle mého názoru na trhu s nemovitostmi v budoucnu vážně hrozí. Takovou hrozbu je nutné s vašimi klienty vážně a seriózně projednat ještě před tím, než si váš klient půjčí. Cílem by mělo být předcházet tomu, aby váš klient nemusel v budoucnu svoji vysněnou nemovitost předčasně prodat, aby tak uspokojil budoucí nároky banky. Bud'me tedy ke svým klientům seriózní !! Důležité je vysvětlovat klientům, že hypotéka je “běh na dlouhou trať“ a pokud si jí jednou vezmou, není z tohoto dluhu úniku ... resp. jen tím, že ji zaplatí !! Klienti občas na úroky zapomínají a vnímají jen to, že splácí jen jistinu.

Pozn.

Ještě bych se zmínil na úplný závěr o poskytování **tzv. reverzních hypoték**. Tzn. jinak řečeno, neúčelových „ Amerických“ hypoték některými „ investory“, kteří se zaměřují na poskytování hypoték pro důchodce, kteří se dostanou do finanční tísně. Je to až neuvěřitelné, kam až někteří „ investoři „ dojdou a k čemu se sníží. Považuji to za odstrašující případ zneužívání lidské tísně a pevně věřím, že se nebudeme na takových „ investicích“ jako realitní zprostředkovatelé podílet.

Podívejte se na toto video a sami si zhodnoťte situaci :

https://www.stream.cz/realitni-trendy/rokosky-reverzni-hypoteky-umoznuji-seniorum-zit-v-jejich-domove-nemovitost-jim-zustava-v-majetku-64269978#dop_ab_variant=0&dop_source_zone_name=szhnp.vidpbox&dop_req_id=B7TP6EXhR43-202201121022&dop_id=64269978&source=hp&seq_no=2&utm_campaign=abtest181_voice_search_varB&utm_medium=z-boxiku&utm_source=www.seznam.cz

jako reakci na toto video jsem napsal tento komentář :

Nezlobte se paní redaktorko, nechci a nemám v úmyslu někoho urazit, ale existují " energošmejdi ", (tyto lidi již společnost rázně odmítá) , kteří připraví důchodce jen " pouze " o peníze. Nemohu uvěřit, že tyto věci se na seriózním internetovém médiu "vážně "diskutují . Věta, že zde bude do budoucna 25.000 tzv. reverzních hypoték mě děsí a pevně věřím, že se tento " investor " a majitel " fondu reverzních hypoték " zásadně mýlí. Jak sám tvrdí, tak tomuto fondu pomůže i práce realitních makléřů s klienty, kteří asi budou tento " finanční produkt " svým klientům nabízet. Jako člověk, který se realitami také zabývá tomu ani nemohu uvěřit, že někdo něco podobného vymyslí a aplikuje v praxi. A že je to rozšířené nejvíce v Británii, Švédsku a v USA mě vůbec nepřekvapuje. Zde již není rozeznatelné, co je dobro a co je zlo, je to jen technická záležitost, ...zamysleme se nad tím. Pro mě je to asi taková situace, jako kdybych takovou reverzní hypotéku podepsal vlastní krví. Tento způsob vydělávání peněz podle mne " není investorské ". Správný investor by postavil bytový dům pro bydlení mladých rodin nebo důchodců.

Ten člověk zjišťuje pravděpodobnost dožití důchodců a mají na to trénované obchodnice, které to za něj dohodnou..... je to pro ně jen finanční matematika, ..., to fakt nedávám ! Já jsem si to poslechl ještě jednou a zdá se mi to zcela neuvěřitelné !!

pozn.

Přílohou tohoto studijního materiálu je soubor typových otázek k písemnému testu. Z těchto otázek bude uchazeči u písemné části zkoušky vybráno náhodně celkem 24 uzavřených otázek, které budou obsahovat všechna požadovaná kritéria dle kvalifikačního standardu MMR ČR.

Soubor typových otázek k písemné části zkoušky naleznete zde :

https://azsluzbycb.cz/img/5446/16462/f_493_3903.pdf

XVI. Podmínky pro vykonání zkoušky (kvalifikační standard MMR ČR)

Vážené kolegyně a kolegové, určitě se ptáte, jak bude probíhat vaše zkouška a jak bude náročná. Samozřejmě, že náročnost zkoušky je tak trochu subjektivní povahy a každý z nás to máme trochu jinak. Pro někoho je zkouška náročná a pro někoho lehká. **Z vlastní zkušenosti ale vím, že jakákoliv zkouška se mi zdála lehká, pokud jsem se na ní kvalitně připravil.** Myslím, že i vy to máte stejné, vidíte

Proto, abyste u zkoušky uspěli, je opravdu **nutné se na zkoušku kvalitně připravit.** K tomu vám může posloužit i tento výukový manuál, který je zdarma a pro všechny, kteří se na zkoušku u mé „AO (autorizované osoby)“ přihlásí. Jsem také kdykoliv připraven s vámi , jak osobně, tak i po internetu, či po telefonu , problematiku konzultovat.

A nyní, jak bude vaše zkouška probíhat ?

Předně je nutné sdělit, že, abyste se zkoušky mohli účastnit, musíte mi, jako AO zassat vyplněnou **příhlášku** ke zkušce a následně obdržíte **pozvánku** na konkrétní termín ,místo a čas.

Zkouška se skládá z několika částí :

úvodní seznámení s místem konání zkoušky a poučení o bezpečnosti práce a požární ochraně

1. písemná část zkoušky – jedná se o písemný test o celkem 24, resp. 48 otázkách, který je limitován max. 45. minutami. Abyste uspěli, musíte splnit první kritérium, kdy musíte mít správně min 70% správných odpovědí a druhé kritérium je , že z každého kritéria otázek (zpravidla 2, resp.4 otázky) musíte mít alespoň 50% úspěšnost. Pokud splníte písemnou část zkoušky, postoupíte do další části zkoušky, která je,

2. ústní a praktická část zkoušky – v ústní a praktické části budete jednak odpovídat na otázky 2 členné zkušební komise a v praktické části budete sami zpracovávat různé typy inzerce podle toho, zda prodáváte, nakupujete, pronajímáte či hledáte nájemce nemovitosti . Poté tuto činnost prakticky předvedete zkušební komisi tak ,aby vás zkušební komise vyzkoušela ze všech kritérií, které jsou předepsány autorizujícím orgánem, tedy Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Kritéria , ze kterých budete zkoušeni jsou dány tzv. kvalifikačním standardem, který naleznete zde na stránkách NPI (národního pedagogického institutu) , viz. : https://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387-Realitni_zprostredkovatel

Jedná se o tato základní kritéria :

Orientace v právní úpravě, týkající se činností zprostředkovatele v oblasti realit

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit

Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele

Vykonávání činností realitního zprostředkovatele

Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele

Odhad tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu

To, co je velmi důležité sdělit je skutečnost, že pokud uspějete, strávíte před zkušební komisí 3 až 5 hodin, podle toho, jak rychle budete schopni odpovídat a samostatně pracovat.

Výsledkem zkoušky je jednak „ ověření vašich znalostí „ , které jsou předepsány Autorizujícím orgánem a dále se jedná o předpoklad pro získání „ Osvědčení o získání profesní kvalifikace Realitní zprostředkovatel (kód NSK 66-042-M).

A to je kolegyně a kolegové vše !!

*Doufám, že tento výukový manuál vám bude dobrým pomocníkem k přípravě a úspěšnému složení profesní zkoušky Realitní zprostředkovatel (kód NSK 66-042-M), děkujeme vám za pozornost. **Autoři tohoto textu jsou připraveni vám poskytnout metodickou pomoc, neváhejte nás proto kdykoliv kontaktovat !!***

Ing. Antonín Zahálka, Č.Bud., tel. 603 146 967, e-mail: zahalka.antonin@seznam.cz

Bc. Kateřina Glezgo, Č. Bud., tel. 725 320 445, e-mail: katerina.glezgo@gmail.com

Mgr. Eva Dolejšová, PhD, Č. Bud., tel. 776 062 831, e-mail: eva.dolejsova@rkstejskal.cz

Pokud se chcete u nás přihlásit k profesní zkoušce Realitní zprostředkovatel, vyplňte prosím přihlášku, kterou si můžete stáhnout na tomto odkazu :

Přihláška na zkoušku Realitní zprostředkovatel je zde :

https://azsluzbycb.cz/img/5446/16462/f_493_3549.pdf

**Vyplněnou a podepsanou přihlášku, včetně souhlasu GDPR prosím zašlete na e-mail :
zahalka.antonin@seznam.cz**

**Termíny mých zkoušek naleznete zde :
https://azsluzbycb.cz/img/5446/16462/f_493_3831.pdf**

**Jaké znalosti by měl uchazeč o zkoušku prokázat určuje Kvalifikační a hodnotící standard,
který stanovilo MMR ČR a je platné od 21.12.2019. Zde je odkaz na tato kritéria :**

**viz. [https://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387-Realitni_zprostredkovatel/
kvalifikacni-standard](https://www.narodnikvalifikace.cz/kvalifikace-1387-Realitni_zprostredkovatel/kvalifikacni-standard)**

Přeji vám hodně štěstí u zkoušky !



Ing. Antonín Zahálka

autorizovaná osoba MMR ČR

kontakt : 603 146 967