

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Studentská 13, 370 05 České Budějovice



Studijní program: 4101 T Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Práva

Diplomová práce

Role realitního makléře při obchodování s nemovitostmi

Vedoucí diplomové práce:
JUDr. Rudolf Hrubý

Autor:
Martina Vlčková

2006

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „ Role realitního makléře při obchodování s nemovitostmi “ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

V Českých Budějovicích, duben 2006

.....

Martina Vlčková

Děkuji vedoucímu diplomové práce JUDr. Rudolfu Hrubému za odborné konzultace a vedení.

Obsah:

Úvod.....	7
1. Vlastnické právo, katastr nemovitostí.....	8
1.1 Obecně o vlastnictví.....	8
1.2 Právo a povinnosti vlastníka, ochrana vlastníka.....	9
1.2.1 Podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů.....	9
1.3 Nabývání vlastnictví.....	11
1.3.1 Způsoby nabývání vlastnictví.....	11
1.3.2 Věcná práva k věci cizí.....	12
1.3.3 Smlouvy o převodu vlastnického práva.....	14
1.3.3.1 Kupní smlouva	15
1.3.3.2 List vlastnictví.....	16
1.3.3.3 Smlouva o smlouvě budoucí.....	17
1.3.4 Byty jako předmět vlastnického práva.....	18
1.3.5 Byty jako předmět nájmu.....	19
1.4 Zánik vlastnického práva.....	20
1.5 Katastr nemovitostí obecně.....	21
1.5.1 Správa katastru.....	21
1.5.2 Evidence nemovitostí.....	21
1.6 Katastr nemovitostí dle zákona č.344/1993 Sb.....	22
1.6.1 Předmět katastru.....	22
1.6.2 Obsah katastru.....	23
1.6.3 Závaznost údajů katastru a veřejnost katastru.....	24
1.7 Zápisy do katastru.....	26
2. Daně, oceňování nemovitostí	27
2.1 Daň z převodu nemovitostí.....	27
2.2 Daň dědická	28
2.3 Daň darovací.....	28
2.4 Oceňování nemovitostí	29
2.4.1 Cena a hodnota.....	29
2.4.1.1 Typy cen.....	30
2.4.2 Způsoby oceňování majetku a služeb.....	31

3. Obchodování s nemovitostmi.....	34
3.1 Právní aspekty obchodování s nemovitostmi v České republice.....	34
3.2 Historie trhu nemovitostí v České republice.....	34
3.2.1 Vývoj do konce roku 1999.....	35
3.2.2 Vývoj po roce 2000.....	36
3.3 Současná situace trhu nemovitostí v České republice.....	37
3.3.1 Vlastnický rezidenční sektor.....	37
3.3.2 Družstevní rezidenční sektor.....	37
3.3.3 Trh stavebních pozemků	40
3.3.4 Trh s komerčními nemovitostmi.....	41
3.4 Bytová výstavba.....	41
4. Činnost realitního makléře.....	46
4.1 Definování činnosti.....	46
4.2 Provozování živnosti.....	46
4.3 Realitní kanceláře, Asociace realitních kanceláří České republiky	47
4.3.1 Rozhodčí řízení.....	49
4.3.1.1 Podstata rozhodčího řízení.....	49
4.3.1.2 Spory, využití soudce.....	50
4.4 Profil realitního makléře.....	50
4.4.1 Problém kvalifikace.....	51
4.4.2 Etika oboru.....	51
4.4.3 Legislativa.....	51
4.5 Činnost realitního makléře.....	52
4.5.1 Nabídka nemovitosti.....	52
4.5.1.1 Zprostředkovatelská smlouva.....	53
4.5.1.2 Prezentace nemovitosti.....	54
4.5.2 Poptávka po nemovitosti.....	55
4.6 Realizace prodeje.....	55
4.6.1 Kupní smlouva.....	55
4.6.1.1 Nejčastější způsoby a možnosti zajištění úhrady kupní ceny nemovitosti.....	56
4.6.1.2 Obecné podmínky na výplatu peněz.....	58
4.6.2 Vklad do katastru nemovitostí.....	58
4.6.3 Daně.....	58

4.6.4 Ukázky smluv.....	59
5. Výzkum sledovaných objektů	60
5.1 Profil realitních kanceláří.....	60
5.2 Komparace názorů.....	63
6. Úvahy de lege ferenda.....	66
7. Závěr.....	69
8. Seznam literatury.....	70

Úvod

Vznik soukromého podnikání, umožněný společenskými změnami v roce 1989, byl zároveň startem zásadních majetkových transferů dosud nevídaných rozměrů. Nové možnosti nabývat nemovitý majetek, umocněné pohyby zásadního charakteru jako proces privatizace a restituce, daly vzniknout fenoménu – realitním kancelářím.

Nové možnosti přilákaly řadu odborníků z příbuzných oborů, ale zároveň i řadu spekulantů. Časem vznikala pravidla pro práci realitních kancelářích a prosazovala se makléřská etika. Postupně se prosadili kvalifikovaní a zkušební obchodníci s nemovitostmi – realitní makléři.

Dnes nejen v Evropské unii, ale všude ve světě je práce v realitní oblasti prestižní záležitost. Realitní makléři mají vysokou úroveň profesní i etickou a tuto činnost může vykonávat jen ten, kdo prokáže alespoň základní vědomosti v oboru. V diplomové práci zmiňuji současnou situaci realitní činnosti v České republice a zároveň uvádím předpoklady, jak stát se kvalifikovaným realitním makléřem.

Práce mj. obsahuje přehled právních vztahů k nemovitostem resp. legislativu vztahující se k realitní činnosti. Dále jsou zde zpracovány informace o českém nemovitostním trhu (vývoj od roku 1989 po současnost) a přehled o jednotlivých segmentech (např. vlastnický rezidenční sektor, trh stavebních pozemků). Vlastní činnost realitního makléře tvoří samostatná kapitola, která podrobně seznamuje s jednotlivými fázemi obchodování s nemovitostmi, tzn. od prvního kontaktu s klientem až po realizaci obchodu. Součástí práce je i výzkumná část, v níž je sledována činnost konkrétních realitních kancelářích. Úvahy de lege ferenda se zabývají neprofesionalitou některých realitních kancelářích na našem území a realitní činností v rámci Evropské legislativy.

V závěru jsem se zaměřila na hlavní problém týkající se realitní profese v České republice.

Realitní kanceláře jsou stále v řadě případů hodnoceny velmi negativně, a to převážně z důvodu neinformovanosti. Cílem této diplomové práce je proto charakterizovat a přiblížit tak současnou problematiku obchodování s nemovitostmi z pohledu realitního makléře.

1. Vlastnické právo, katastr nemovitostí

1.1 Obecně o vlastnictví

Vlastnictví a vlastnické právo jsou různými společenskými kategoriemi, které nelze zaměňovat, i když se v řadě případů používají jako synonyma. Základem jejich rozlišení jsou odlišnosti v ekonomickém a právním pojetí vlastnictví. Vlastnictví v ekonomickém smyslu je souhrnem historicky určených majetkových vztahů držby, užívání a dispozic s věcmi. Vlastnictví v právním smyslu (právní vztah vlastnictví, vlastnické právo) je právními normami regulovaný vlastnický vztah.

V rámci vlastnického práva lze rozlišovat vlastnické právo objektivní a subjektivní. Vlastnické právo v objektivním smyslu je jedním ze základních subjektivních práv. Proto lze vlastnické právo v subjektivním smyslu charakterizovat jako právem zakotvenou možnost vlastníka v mezích stanovených právními normami držet, užívat a nakládat s věcmi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci, v téže době.

Současně v sobě zahrnuje i právním řádem zabezpečenou možnost vlastníka, domáhat se od všech třetích osob zdržení se užívání jeho věci proti jeho vůli a zdržení se chování, které ruší vlastníka ve výkonu jeho práv k věci (držbě, užívání a dispozice s věcí). Omezení vlastnického práva je možné jen na základě zákona, tato omezení jsou většinou dočasného charakteru, jakmile omezení opadne, vlastníková oprávnění obživnou v původním rozsahu, aniž je nutný nějaký úkon ze strany vlastníka či jiné osoby. Tento jev se nazývá elasticita vlastnického práva [3].

Vlastnické právo je v právním řádu ČR regulováno především v článku 11 Listiny základních práv a svobod, která má sílu ústavního zákona. Podle odst. 1 má každý právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Podle Čl. 11 odst.3 Listiny vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Z této uvedené úpravy je zřejmé, že vlastnictví jako právní institut je nejen souborem práv a oprávnění, ale zároveň i souborem povinností a závazků, které přísluší vlastníkovi vykonávat. Obecné principy vlastnického práva dále rozvádí zákon č. 40/ 1964 Sb., občanský zákoník. (dále jen „ObčZ“) [10].

1.2 Práva a povinnosti vlastníka, ochrana vlastníka (§ 123-128 ObčZ)

Dle § 123 ObčZ je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Právo **užívat** věc (a požívat její plody a užitky) znamená realizaci užitné hodnoty věci a brání si přírůstků vlastněné věci (úroda ze zahrady, úroky plynoucí z vkladů na účtech). Právo věc **držet** znamená mít ji ve své faktické moci a ovládat ji (jako takové je předpokladem realizace užívacího a většinou též dispozičního práva). Právo **disponovat** s věcí znamená možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci (převést věc na jiného, pronajmout, spotřebovat, popř. zničit věc). Vlastník může smluvně některá z těchto práv převést na jiného [6].

Dále § 127 ObčZ stanovuje, že vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

1.2.1 Podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů (§ 136 - 151 ObčZ)

Věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků a společné jmění může vzniknout jen mezi manžely.

Podílové spoluvlastnictví je právní vztah mezi dvěma nebo více osobami, kterým společně svědčí vlastnictví k jedné a téže věci. Proto je výkon jejich vlastnických práv omezen spoluvlastnickými podíly k věci. Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Podíl je tedy veličinou, významnou zejména pro vztahy mezi spoluvlastníky navzájem. Vůči třetím osobám však naopak platí, že společníci se považují za jediný subjekt. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Velikost podílů musí být vždy stanovena při vzniku spoluvlastnictví.

Vlastnictví ke spoluvlastnickým podílům může být předmětem nabývání a pozbývání tak, jako v případě vlastnictví věci jako celku. Jestliže spoluvlastník hodlá převést za trvání spoluvlastnictví svůj podíl na jiného, je povinen nejprve učinit nabídku na odkoupení ostatním spoluvlastníkům. Povinnost nabídnout podíl zakládá **předkupní právo spoluvlastníků**. Rozsah tohoto práva je u jednotlivých spoluvlastníků úměrný jejich

podílům. Zákon předepisuje lhůtu, v níž jsou od obdržení nabídky povinni se vyjádřit. Tato lhůta činí u nemovité věci dva měsíce. Odmítne-li jeden ze spoluvlastníků, jeho podíl připadá poměrně ostatním. Teprve po odmítnutí, resp. nevyjádření se všech, může spoluvlastník podíl volně převést na třetí osobu. Musí však bezpodmínečně respektovat podmínky návrhu kupní smlouvy, jež učinil spoluvlastníkům. Pokud by se od nich odchýlil mají ostatní spoluvlastníci právo domáhat se u soudu žalobou neplatnosti prodeje podílu třetí osobě (osobám). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Povinnost předkupního práva odpadá pouze při převodu podílu na tzv. osobu blízkou, (§117 ObčZ). Lze tedy rozlišovat tři druhy převodu: na osoby blízké, na jiné spoluvlastníky nebo na třetí osobu.

K zániku podílového spoluvlastnictví dochází obecnými způsoby, jimiž zaniká vlastnictví individuální. Dle obč. zákoníku se spoluvlastníci mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání, je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná. ObčZ dle §142 uvádí, že nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů. Kromě toho však může dojít ke zrušení spoluvlastnictví soudem, pokud nechtějí spoluvlastníci v tomto vztahu setrvat.

Zrušení je spojeno ze zákona s vypořádáním. Způsoby vypořádání, mezi nimiž soud volí, jsou: reálné rozdělení nemovitosti (je-li proveditelné), přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům (za náhradu, kterou vyplatí ostatním dle výše podílů), prodej nemovitosti a rozdělení výtěžku dle podílů.

Společné jmění manželů (SJM) vzniká okamžikem uzavření manželství, ale může být dohodnuto i jinak. Po dobu trvání manželství nejsou určeny podíly. Každý z manželů je úplným vlastníkem věci, která patří do jejich společného jmění. K určení podílů dochází až při zániku SJM, a to jeho vypořádáním. Co patří do SJM vyplývá ze zákona, avšak je-li mezi manželi uzavřena tzv. manželská smlouva o vymezení rozsahu SJM, pak dohoda ohledně majetku manželů, která je ve smlouvě obsažená, má přednost. K zániku SJM dochází vždy zánikem manželství (rozvodem, smrtí jednoho z manželů). Vedle toho může dle ustanovení zákona zaniknout i za trvání manželství, pokud je některému z manželů uložen trest propadnutí majetku, či na majetek manžela – podnikatele soudem prohlášen konkurs. Po zániku SJM dochází k jeho vypořádání, které může být provedeno dohodou

manželů nebo rozhodnutím soudu na návrh jednoho z bývalých manželů [6].

1.3 Nabývání vlastnictví

K nabývání vlastnického práva může docházet různými způsoby, tj. na základě různých právních skutečností. K nabytí může dojít jednak **originálním** způsobem (tj. první nabytí vlastnictví k určité věci, např. zhotovením stavby, oddělením plodů od věci), jednak **odvozeným** (derivativním) způsobem, kdy je nabytí vlastnického titulu odvozeno od předchozího vlastníka (např. koupí, darováním, zděděním). Skutečnosti, z nichž se odvozuje nabytí vlastnického práva se označují právní tituly vlastnictví [6]. Jsou vyjádřeny v § 132 ObčZ, který stanoví, že vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem. Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.

Podle dalšího hlediska lze rozlišovat převod vlastnického práva a přechod vlastnického práva. Jde o jednu skupinu případů derivativního nabývání vlastnického práva.

Při přechodu dochází k nabytí na základě právních skutečností, které nejsou projevem vůle, tj. na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, děděním. Při převodu vlastnického práva dochází k jeho nabytí na základě projevu vůle, tj. kupní smlouvou, darovací smlouvou atp. Při převodu vlastnického práva platí zásada, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než má sám. To znamená, že lze vlastnické právo nabýt pouze od vlastníka věci, a že zároveň s převodem přecházejí na nabyvatele i „závady vážnouce na věci“, tj. věcná břemena, zástavní práva apod. [4].

1.3.1 Způsoby nabývání vlastnictví

Nejdůležitější a nejfrekventovanější je nabývání vlastnického práva **smlouvou**. Obecně je důležité, zda právní řád přiznává smlouvě translační nebo obligační účinky. V prvním případě dochází k převodu vlastnického práva samotnou smlouvou, ve druhém případě je smlouva pouze právním titulem, jímž vzniká závazek vlastnické právo převést. K vlastnímu převodu dochází další právní skutečností (tato skutečnost se označuje jako způsob nabytí), kterou je především předání a převzetí věci. Podle českého právního řádu má smlouva především účinky obligační.

Pro posuzování okamžiku nabytí vlastnického práva a pro formu smlouvy při převodu vlastnického práva je rozhodné rozlišování věcí na věci movité a nemovitosti.

Rozdílly se projeví tímto způsobem.

1. Převádí-li se movitá věc, nabývá se vlastnické právo převzetím věci, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.
2. Převádí-li se nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak. Vklad povoluje katastrální úřad rozhodnutím, nejprve však přezkoumá listinu z hlediska stanovených náležitostí. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení (až provedením vkladu) ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.
3. Převádí-li se nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnické právo účinností smlouvy.

Dalšími tituly pro nabytí vlastnického práva jsou:

Dědění, přičemž k přechodu vlastnického práva na dědice dochází okamžikem smrti zůstavatele. Dědění ze zákona upravují § 473-475 ObčZ.

Rozhodnutím státního orgánu. Jde o takový způsob nabytí vlastnického práva jako je rozhodnutí soudu, správního orgánu apod. Z občanského zákoníku vyplývá, že v těch případech, kdy rozhoduje o nabytí vlastnického práva státní orgán, nabývá se vlastnictví dnem určeným v rozhodnutí tohoto orgánu, není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.

Nabývání na základě jiných skutečností stanovených **zákonem**. Tyto skutečnosti, na jejichž základě dochází k nabytí vlastnického práva, jsou uvedeny jednak v občanském zákoníku, jednak v jiných právních předpisech. Jedná se o nabytí vlastnického práva k **přírůstkům věcí** (přírůstky jsou samostatným předmětem vlastnického práva až po jejich oddělení od původní věci), **přisvojením** (v důsledku § 135 je vyloučeno nabytí vlastnického práva přisvojením věci nalezené, opuštěné nebo skryté, přisvojení připadá v úvahu např. při sběru lesních plodů, roští, lovu zvěře a ryb), **vydržením** (ve smyslu § 134 obč. zákoníku předpoklady vydržení: způsobilý subjekt, způsobilý předmět, oprávněná držba k věci, uplynutí vydržecí doby 3 roky u movité a 10 let u nemovité věci, nepřetržitost držby po celou vydržecí dobu), **zpracováním věci** (zpracovatel je buď v dobré víře nebo je mu známo, že mu věc nepatří), nabytí **ze zákona** [4].

1.3.2 Věcná práva k věci cizí

Věcná práva k věci cizí jsou skupinou věcných práv, která oprávněnému přinášejí určitá práva k věci, jejímž vlastníkem je jiná osoba. Jsou souborem několika právních institutů, které plní samostatné funkce. Věcná břemena umožňují využívání užitné hodnoty cizí věci,

právo zástavní, podzástavní a právo zadržovací (toto právo nemůže vzniknout k nemovitostem) slouží především jako zajišťovací prostředky, věcně právní účinky může mít také předkupní právo [4].

a) Zástavní právo (§152 a dále ObčZ)

Definici zástavního práva obsahuje § 152 občanského zákoníku. Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Pokud je zastavenou věcí (zástavou) nemovitost, nazývá se zástavní právo jako hypotéka.

Toto ustanovení vyjadřuje charakteristiku zástavního práva, kterou lze formulovat několik zásadami:

1. Zásada **akcesority** určuje místo zástavního práva ve vztahu k zajištěnému hlavnímu závazku; zástavní právo je existenčně spjata se závazkem hlavním (existuje pouze tehdy, je-li dána existence či předpoklad existence hlavního závazku a zánikem hlavního závazku zásadně zaniká i zástavní právo).

2. Zásada **subsidiarity** stanovuje, že k realizaci zástavního práva lze přistoupit až poté, kdy dluh nebyl splněn řádně a včas.

3. Zásada **práva k cizí věci** vyjadřuje skutečnost, že zástavní právo vzniká vůči zástavě náležející osobě odlišné od zástavního věřitele. Tato zásada se projeví např. i při zániku zástavního práva, a to splynutím (zástavní věřitel se stane vlastníkem nemovitosti, která je zástavou).

4. Zásada **individualizace** zástavy - zástavní právo může vzniknout jen k individuálně určeným věcem, individualizována musí být také zajištěná pohledávka.

5. Zásada **nedělitelnosti** - celou zástavou se zajišťuje celá pohledávka [2].

Zástavní právo vzniká dle § 152 ObčZ na základě písemné smlouvy, schválenou dědickou dohodou (usnesením soudu), rozhodnutím správního úřadu, rozhodnutím soudu a ze zákona. Zástavní právo k nemovitostem vzniká vkladem do katastru nemovitostí. V případě nesplnění závazku dlužníkem může věřitel: a) domáhat se tzv. zástavní žalobou u soudu uspokojení ze zástavy jejím prodejem, b) domáhat se prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě dle zákona č. 236/2000 Sb. o veřejných dražbách, c) domáhat se žalobou na plnění původní pohledávky. Pokud by zastavená nemovitost byla převedena za trvání zástavního práva na jiného, přechází postavení zástavního dlužníka na nového vlastníka (nikoliv však dluh, k jehož zajištění byla zástava zřízena) [6].

Zánik zástavního práva vymezuje § 170, 171 ObčZ: zástavní právo zaniká zánikem zajištěné pohledávky, zánikem zástavy, vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem, uplynutím doby, na niž bylo zřízeno, složí-li dlužník nebo zástavce věřiteli obvyklou cenu zástavy, písemnou smlouvou uzavřenou mezi věřitelem a dlužníkem nebo zástavcem, v případech stanovených zvláštními právními předpisy. Zanikne-li zástavní právo k nemovitostem, k nimž vzniklo vkladem do katastru nemovitostí, provede se k témuž dni jeho výmaz.

b) Věcná břemena

Věcná břemena dle § 151n ObčZ omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Oprávněná osoba, které svědčí právo z věcného břemene, může být vymezena dvojím způsobem, a to jako: určitá osoba konkrétně pojmenovaná při vzniku břemene - ad personam (toto právo je nepřenosné na jinou oprávněnou osobu, např. právo doživotního bydlení), osoba určená okolností, že vlastní jinou nemovitost - ad rem (toto právo přechází spolu s přechodem vlastnictví k této nemovitosti, např. právo přechodu přes pozemek).

Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona, dále pak písemnou smlouvou, smrtí nebo zánikem oprávněného, splynutím, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky nebo promlčením věcných břemen (není-li po dobu 10let vykonáváno). K zániku práva odpovídajícího věcného břemene smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí. Vznik, změna a zánik věcného břemene se zapisují vkladem (popř. záznamem) do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu za správné poplatky [6].

1.3.3 Smlouvy o převodu vlastnického práva

Podobu smluv, jimiž se převádí vlastnické právo k věcem, lze formalizovat do několika podob, v nichž ke vzniku ujednání mezi vlastníkem a dalšími osobami dochází. Občanský zákoník, ale též obchodní zákoník tyto podoby upravují do podoby tzv. smluvních typů.

Mezi smluvní typy, upravující převod vlastnictví k nemovitostem patří kupní smlouva, směnná smlouva (podle této smlouvy mají smluvní strany právo a povinnost směniti si vzájemně věc za věc; každá strana je považována za prodávajícího (ohledně věci, kterou směnou dává) i za kupujícího (ohledně věci, kterou přijímá současně), darovací smlouva (v níž se dárce zavazuje věc bezplatně přenechat obdarovanému a obdarovaný se zavazuje věc přijmout), společenská smlouva (podle ní může být movitá i nemovitá věc přenechána společnosti jako vklad společníka při vzniku společnosti), smlouva o prodeji podniku (v jejím rámci lze převádět též nemovitosti, pokud tvoří součást prodávajícího podniku).

1.3.3.1 Kupní smlouva

Kupní smlouva je právní úkon, na jehož základě vzniká právní vztah mezi prodávajícím a kupujícím. Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu. Na straně prodávající i na straně kupující může být více subjektů. Podstatnými náležitostmi jsou především vymezení předmětu koupě a stanovení kupní ceny.

Pojmovými znaky kupní smlouvy je předmět koupě a kupní cena.

1. Předmětem koupě mohou být všechny věci, které jsou věcmi v právním smyslu, jsou ve vlastnictví prodávajícího, ale které nejsou vyňaty z občanskoprávní dispozice nebo je s nimi dispozice omezená. Předmět koupě může být určen individuálně, druhově, hromadně nebo úhrnně. Předmět koupě nemusí existovat v době uzavření smlouvy, může jít o koupi věci budoucí.
2. Kupní cena je peněžítá úplata za předmět koupě. Musí být vyjádřena v penězích, jinak nejde o kupní smlouvu. Výše kupní ceny se určuje dohodou, je však třeba respektovat obecně závazné cenové předpisy. Ve smlouvě musí být kupní cena dohodnuta nebo musí v ní být alespoň stanoven způsob jejího dodatečného určení (§ 409 odst. 2 obchodního zákoníku). Splatnost kupní ceny může být dohodnuta libovolně. Není-li splatnost kupní ceny dohodnuta, platí obecné pravidlo dle § 563 ObčZ, že kupující je povinen zaplatit cenu prvního dne poté, kdy byl prodávajícím o zaplacení požádán. Kupní cenu lze zaplatit jednorázově nebo ve splátkách, místo splnění se řídí většinou dohodou účastníků.

Kromě podstatných náležitostí může kupní smlouva obsahovat i řadu dalších vedlejších ujednání (např. zajištění úhrady kupní smlouvy, předkupní právo, výhrada vlastnictví,

právo zpětné koupě). Kupní smlouva, jejímž předmětem je nemovitost, musí mít písemnou formu a musí být vložena do katastru, jinak je absolutně neplatná [4].

1.3.3.2 List vlastnictví

List vlastnictví obsahuje skupinu nemovitostí, ke kterému má vlastník (spoluvlastníci) nebo jiný oprávněný stejný právní vztah typu vlastnictví. Plní stěžejní funkci při přípravě smlouvy o převodu nemovitosti.

List vlastnictví je základní identifikací příslušnosti osoby k nemovitosti (skupině nemovitostí). List vlastnictví je jeden ze základních výstupů z katastru. Je nazván „Výpis z katastru nemovitostí“ a je členěn podle jednotlivých částí. Obsahuje údaje katastru o oprávněné osobě, o nemovitostech, které jsou evidovány v jejím vlastnictví, o podrobnějších údajích katastru, které se váží k vlastníku nebo k nemovitostem a k jednotkám v jeho vlastnictví. Označuje se číslem listu vlastnictví. List vlastnictví je rozdělen na záhlaví a části označené A, B, B1, C, D, E, F. Záhlaví listu vlastnictví obsahuje: okres (kód a název), obec, katastrální území, číslo listu vlastnictví.

Část A obsahuje: slovní označení právního vztahu; údaje o vlastníku, popř. spoluvlastníkovi (jméno, příjmení, adresu trvalého pobytu, identifikátor vlastníka, spoluvlastnický podíl k nemovitostem)

Část B obsahuje údaje o nemovitostech, které vlastník zapsaný v části A vlastní. Tato část je členěna do oddílů: pozemky; pozemky evidované zjednodušeným způsobem; budovy; jednotky.

Část B1 obsahuje:

- a) jiná věcná práva k nemovitostem a další práva, pokud byla zapsána podle dřívějších předpisů, s údaji o typu právního vztahu, s uvedením pro vlastnictví které nemovitosti uvedené v části B je právo zřízeno a k jaké nemovitosti,
- b) údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu práva v části B1, tj. spisové značky listin nebo jiné jejich označení, čísla knihovnicích vložek pozemkových knih,
- c) odkaz na řízení, ve kterém je právo do katastru zapsáno u nově zapisovaných údajů

Část C obsahuje:

- a) omezení vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v části B (poznámky, zatížení nemovitosti, omezení z práva odpovídající věcnému břemenu)

- b) údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu práva (omezení vlastnického práva) v části C
- c) odkaz na řízení, ve kterém je omezení vlastnického práva do katastru zapsáno u nově zapisovaných údajů

Část D obsahuje:

- a) poznámky o podaném žalobním návrhu
- b) informace vážící se k nemovitosti (informace o zahájení pozemkových úprav, o změně hranic katastrálního území atd.)
- c) jiné zápisy, které bližším způsobem vysvětlují nebo doplňují zápisy částech A, B, B1, C
- d) údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu údajů v části D
- e) odkaz na řízení, ve kterém je zapsána změna údajů v části D u nově zapisovaných údajů

Část E obsahuje:

- a) údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny vlastnického práva
- b) údaje o oprávněných osobách, ke kterým se daná listina váže,
- c) odkaz na řízení, ve kterém je zapsána změna údajů podle listin v písmenu a) u nově zapisovaných údajů

Část F obsahuje u parcel zemědělských pozemků: parcelní číslo, kód BPEJ a výměru.

Plomba

U nemovitostí a jednotek, které jsou dotčeny změnou právních vztahů nebo skutečností zapisovanou do katastru poznámkou, je vyznačena plomba. Je vyznačena na listu vlastnictví v části B písmenem „P“ u každé dotčené nemovitosti a jednotky [12].

1.3.3.3 Smlouva o uzavření budoucí smlouvy

Specifický druh smlouvy, jejíž zvláštnost spočívá v tom, že je smlouvou předběžnou. Jejím obsahem je závazek jedné nebo více smluvních stran uzavřít jinou, budoucí smlouvu. Smlouva o uzavření smlouvy budoucí musí mít písemnou formu a musí obsahovat lhůtu, v níž bude uzavřena budoucí smlouva; kromě toho musí obsahovat podstatné náležitosti budoucí smlouvy. Pokud nesplní povinná strana svůj závazek uzavřít budoucí smlouvu, může se oprávněná strana do jednoho roku od uplynutí lhůty domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím (právní mocí tohoto rozhodnutí je

smlouva uzavřena). Vedle toho není dotčeno právo na náhradu škody. Závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, pokud to okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena. Ustanovení občanského zákoníku o nahrazení projevu vůle se přiměřeně použije i na smlouvy, kterými se účastníci dohodli, že obsah smlouvy bude ještě doplněn, pokud přitom dali nepochybně najevo, že smlouva má platit, i kdyby k dohodě o zbytku obsahu smlouvy nedošlo. V obchodně-právních vztazích se použije speciální úprava smlouvy o uzavření smlouvy budoucí, včetně možnosti doplnit obsah již uzavřené smlouvy, která je zařazena v obchodním zákoníku [4].

1.3.4 Byty jako předmět vlastnického práva

Vlastnictví bytů představuje zvláštní formu právního vztahu k reálné části nemovitosti. Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (dále jen „ZVB“) upravil vlastnické vztahy k bytům i nebytovým prostorům a tím umožnil všem vlastníkům bytového fondu převádět byty a nebytové jednotky do vlastnictví občanů i právnických osob.

Pro účely tohoto zákona se rozumí: **Budovou** trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. **Bytem** místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Byty označuje zákon souhrnným názvem jednotky.

Bližší stavebně - technická charakteristika bytu je zařazena do ustanovení § 42 odst. 3 vyhl. č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, podle kterého je bytem soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen [1].

Podle § 5 ZVB vlastnictví jednotky vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky. Vlastnictví jednotky může vzniknout rovněž na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů. Vznikem vlastnictví jednotek vzniká spoluvlastnictví společných částí domu. Vlastníci všech jednotek v domě mohou uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká

vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě a musí mít písemnou formu. Prohlášení musí obsahovat: označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově; popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení; určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek; stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy; označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví; práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek; pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku; pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu. K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

1.3.5 Byty jako předmět nájmu

Častěji než vlastnické právo je pro občany základem užívacího právního vztahu k bytu (nebytovému prostoru) nájem či podnájem. Nájem představuje právní vztah, vycházející z práv **závazkových**. Pro ně je charakteristické, že zavazují zpravidla pouze osoby bezprostředně dotčené (subjekt oprávněný i povinný jsou konkrétně vymezeny, zpravidla smlouvou). Nejobecnější definice závazkových vztahů tyto charakterizuje jako právní vztahy, ze kterých vzniká jedné straně – **věřiteli** – určité právo na plnění (pohledávka) od strany druhé – **dlužníka**, a dlužníkovi vzniká povinnost svůj závazek (dluh) splnit.

Nájemní smlouva

Nájemní smlouva je ujednání, na jejímž základě přenechává pronajímatel byt nájemci do užívání za stanovené nájemné. Smluvními stranami tedy jsou:

- na straně věřitelské **nájemce** – uzavírá smlouvu za účelem získání plnění od pronajímatele,
- na straně dlužnické **pronajímatel** – jeho základní postavení v rámci tohoto smluvního vztahu můžeme charakterizovat jako osobu povinnou pronajmout byt (či jeho část) nájemci.

Dle § 686 ObčZ nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Práva a povinnosti smluvních stran určitého nájemního vztahu upravuje především ObčZ. Dále jsou zákonná práva a povinnosti rozvedeny, rozšířeny či pozměněny příslušnou nájemní smlouvou samotnou.

Podmínky, za nichž je možno uzavřít nájem družstevního bytu, upravují dále stanovy jednotlivých bytových družstev, které však nesmí odporovat tzv. kogentním ustanovením občanského zákoníku. V tomto případě hovoříme o převodu členských práv a povinností k družstevnímu bytu s právem nájmu tohoto bytu.

1.4 Zánik vlastnického práva

K zániku vlastnického práva může dojít na základě různých právních skutečností. Významné je v těchto případech rozlišování mezi:

- **absolutním** zánikem (tj. v případě, kdy vlastnictví jedné osoby zanikne, aniž by je nabyla osoba jiná – spotřebováním věci, popř. jejím zničením); zde spolu s vlastnictvím zaniká též věc samotná (kupř. odplavení stavby při povodních);
- **relativním** zánikem, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovi, avšak současně je nabývá někdo jiný (většinou tyto tituly odpovídají titulům odvozeného nabytí vlastnictví jinou osobou či osobami – viz výše) [5].

FIALA, J. uvádí jiné základní rozlišování zániku vlastnického práva, které vyplývá z toho, zda k němu dochází na základě vůle dosavadního vlastníka (tj. v důsledku právního úkonu) nebo nezávisle na vůli dosavadního vlastníka (v důsledku události – zkázou věci, smrtí vlastníka, ztrátou věci, na základě rozhodnutí státního orgánu, ze zákona).

Typickým projevem zániku vlastnického práva na základě vůle dosavadního vlastníka je smlouva. Jednotlivé způsoby pozbytí vlastnického práva smlouvou korespondují nabývacím způsobům na základě smlouvy. Smlouvy mohou mít různou podobu – kupní, darovací, směnná, smlouva o převodu spoluvlastnického podílu, o zrušení a vypořádání podílového vlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů, o vydání věci atd. [10].

Specifickými případy zániku vlastnického práva jsou: opuštění věci (pokud vyjadřuje vůli vlastníka nebyť již dále vlastníkem věci), ztráta věci („nedobrovolné“ pozbytí vlastnických oprávnění; tento způsob zániku naopak nepřichází u nemovitostí v úvahu, neboť z charakteru nemovitých věcí vyplývá, že tyto lze identifikovat prostřednictvím katastru nemovitostí vždy) [5].

1.5 Katastr nemovitostí obecně

Dnem 1. ledna 1993 nabyl účinnosti celý soubor právních předpisů, které se výrazným způsobem dotkly právních vztahů k nemovitostem. Především jde o tyto právní normy:

Zák. č. 265/1964 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem;

Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon);

Zák. č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí;

Zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

V dalším období byly tyto předpisy novelizovány k 1.7. 1996, zák. č. 89/1996 Sb., a zák. č. 90/1996 Sb. V současné době je prováděcím předpisem vyhláška č. 190/1996 Sb., ve znění vyhl. č. 179/1998 Sb. [1].

1.5.1 Správa katastru

Jednotné provádění správy Katastru nemovitostí ČR zabezpečuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Zeměměřičské a katastrální inspektoráty kontrolují správu a vedení katastru nemovitostí jednotlivými katastrálními úřady. Katastrální úřady jsou orgány státní správy, zřizované na úrovni krajů. Řízení, které probíhá před katastrálními úřady, má povahu správního řízení, tzn., že výsledkem je vždy rozhodnutí úřadu, proti kterému má navrhovatel možnost podat odvolání. Výjimkou je rozhodnutí o povolení vkladu, proti kterému není odvolání možné.

1.5.2 Evidence nemovitostí

Evidence nemovitostí navazuje na veřejné knihy jako úřední seznamy, do kterých byly zapisovány nemovitosti a práva, jež se jich týkala. Původně se nacházely pod dozorem soudů a z jejich veřejné povahy vyplývalo, že byly všeobecně přístupné. Mezi tyto veřejné knihy patřily zejména: **pozemkové knihy**, vedené na základě knihovního zákona z roku 1871 důsledně až do roku 1950, definitivně zrušeny teprve roku 1964, které jsou v současné době v úschově katastrálních úřadů; **železniční knihy**, od roku 1874 do roku 1964 vedené pro zápisy nemovitostí, určených k provozu drah pro veřejnou dopravu a dnes jsou rovněž v úschově katastrálních úřadů; **horní knihy**, zavedené zákonem roku 1854 k zápisu práv dobývat nerosty na hornicky využívaných pozemcích, přičemž až do roku 1957, kdy byly zrušeny zákonem o využití nerostného bohatství, vedly knihy místně příslušné krajské soudy.

Druhou linií evidence nemovitostí jsou pozemkové katastry [5].

1.6 Katastr nemovitostí z. č. 344/1992 Sb.

Ve smyslu § 1 katastrálního zákona představuje katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je i evidence vlastnický a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky.

1.6.1 Předmět katastru (§ 2 kat.z.)

V katastru se evidují:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to:
 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 2. budovy, kterým se e popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby, evidované na téže parcele,

c) byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky v budovách podle zvláštního zákona¹

d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odst. 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z právního vztahu,

e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odst. 1 písm. b) nebo c),

f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. **Parcelou** je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. **Budova** je nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. **Rozestavěná budova** je v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, nebo nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí. **Byty a nebytové prostory** v katastru evidované jsou byty a nebytové prostory, které jsou tzv. jednotkami podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Evidují se pouze v souboru popisných informací (nikoli v katastrální mapě), a to údaji vztahenými k budově, ve které jsou umístěny. **Katastrální území** je technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí. V katastru se neevidují drobné stavby (§ 55 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

K nemovitostem evidovaným v katastru se do katastru zapisují:

- a) právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona,
- b) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- c) právo trvalého užívání nemovitosti,
- d) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- e) oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy,

¹ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

- f) oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst,
- g) další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru.

Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území. Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti se evidují způsobem dohodnutým s Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra a Ministerstvem spravedlnosti.

1.6.2 Obsah katastru (§ 3, 4 kat. z.)

Katastr obsahuje:

- a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona,
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích,
- e) místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.

Katastrální operát tvoří:

- a) soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,
- b) soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích
- c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
- d) dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,
- e) sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

Ze souboru popisných informací o objektech vedených v katastru nemovitostí a s nimi související právní vztahy a subjekty těchto právních vztahů jsou vytvářeny seznamy vlastníků a jiných oprávněných, soupisy parcel podle parcelních čísel nebo podle jejich

vlastníků a seznamy budov s popisnými nebo evidenčními čísly. Tento soubor se vede v elektronické podobě v počítači [8].

1.6.3 Závaznost údajů katastru a veřejnost katastru (§ 20, § 21 kat.z.)

Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Katastr je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Právo k údajům katastru vykonává Český úřad zeměměřický a katastrální. Údaje katastru lze užít jen k účelům uvedeným v § 1 odst. 3. Šířit údaje katastru lze pouze se souhlasem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem.

V průběhu roku 2001 byl **digitální systém vedení informací**, zvaný KN 2000, nahrazen novým systémem ISKN (Informační systém katastru nemovitostí), který umožňuje spojení a dálkový přístup k informacím z KN, i když za úplatu. V ISKN se vyskytuje samostatný list vlastnictví na byt, samostatný list vlastnictví na dům s byty, případně i na pozemek. Zkrácená verze umožňuje využít listu vlastnictví na byt [5].

1.7 Zápisy do katastru nemovitostí, z.č. 265/1992 Sb. zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon rozeznává různé druhy zápisu práv. Jejich rozlišování je důležité pro správnou volbu postupu v návaznosti na různé způsoby vzniku práv podléhajících zápisu do katastru obecně. Zápisem se rozumí vklad, záznam nebo výmaz týkající se některého z práv zapisovaných do katastru nemovitostí. K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

Vklad

Výše uvedená práva vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu republiky.

Účastníky řízení o povolení vkladu jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu.

Návrh na zahájení řízení musí obsahovat: označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen; jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení; označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Přílohou návrhu musí být: listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad; plná moc, je-li účastník řízení zastoupen; výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba; listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis takové listiny; úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda (§ 5 zák. č. 268/1992 Sb.):

- a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Jsou-li podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh zamítne. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví. Proti zamítavému rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku příslušný orgán republiky nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud.

Záznam (§ 7, 8 zák. č. 265/1992 Sb.)

Záznamem se zapisuje vznik, změna nebo zánik věcných práv, pokud k nim došlo na základě: zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, a to na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny se zasílají příslušnému orgánu republiky k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení. Katastrální úřad zkoumá, zda rozhodnutí a listiny jsou čitelné, pravomocné a bez chyb v psaní a počtech či jiných nesprávnostech.

Poznámka (§ 9, 10 zák. č. 265/1992 Sb.)

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Poznámka má také signalizační charakter, oznamuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny brzkou změnou, neboť právní vztahy jsou předmětem nějakého řízení. Listiny doručené k zápisu poznámek katastrální úřad zaznamenává v protokolu o záznamech a vyznačí plombou. Poznámku zapíše v souboru popisných informací, odstraní plombu a listinu založí do sbírky listin [8].

2. Daně, oceňování nemovitostí

Daňový systém ČR obsahuje daň z nemovitosti, což je jev opakující se každý rok a vedle toho další majetkovou daň, jež je naopak jednorázového charakteru (dědická, darovací daň a daň z převodu nemovitostí). O vyměření a vybírání uvedených daní rozhodují finanční úřady.

2.1 Daň z převodu nemovitostí

Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví, dále pak bezúplatné zřízení věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni při nabytí nemovitosti darováním a nakonec směna nemovitostí. Poplatníkem daně z převodu nemovitosti je při převodu převodce (prodávající), při přechodu nabyvatel, osoba oprávněná z věcného břemen nebo jiného obdobného plnění, převodce i nabyvatel společně a nerozdílně při směně nemovitostí. U převodu vlastnictví k nemovitostem ze společného jmění manželů

podávají přiznání samostatně oba manželé, přičemž podíly obou manželů jsou stejné. Ručitelem při převodu nemovitostí je nabyvatel. Sazba daně je v současné době k 1.4. 2002 3% ze základu daně.

Základem daně z převodu nemovitostí je:

- a) při prodeji obecně vyšší ze dvou cen – ceny sjednané a ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku platné den nabytí nemovitosti,
- b) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného obdobného plnění oceněná podle zákona o oceňování majetku,
- c) cena sjednaná, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku.

Daňové přiznání poplatník podává místně příslušnému finančnímu úřadu podle místa nemovitosti, a to do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž:

- a) byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí,
- b) nabyla účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitostem, která není evidována v katastru nemovitostí,
- c) bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo nabylo právní moci rozhodnutí o příklepu a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
- d) nabylo právní moci rozhodnutí

Součástí daňového přiznání je ověřený opis smlouvy nebo jiné listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, a znalecký posudek o ceně nemovitosti.

2.2 Daň dědická

Předmětem daně dědické je nabytí majetku děděním. Z nemovitostí na území České republiky se daň vybírá vždy, z nemovitosti v cizině se daň nevybírá. Poplatníkem daně dědické je dědic, který nabyl dědictví nebo jeho část ze závěti, ze zákona nebo z obou těchto právních důvodů podle pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, jimž bylo řízení o dědictví skončeno.

Základem daně je cena majetku nabytého jednotlivým dědicem snižená například o prokázané dluhy zůstavitele, které na dědice přecházejí, o cenu majetku osvobozeného od daně, o přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele, o odměnu a hotové výdaje notáře pověřeného soudem k vyřízení dědictví. Cena majetku se od 1.1 2004 stanoví jako cena určená v dědickém řízení.

Sazby daně jsou odstupňovány podle skupin osob, do kterých jsou osoby dárce a obdarovaného, vzhledem ke vzájemnému vztahu, zařazeny:

- a) v I. skupině (nejbližší příbuzní) se daň neplatí a přiznání se nepodává,
- b) ve II. skupině (ostatní příbuzní) od 1,5 % do 6 % podle hodnoty majetku,
- c) ve III. skupině (cizí osoby) od 3,5 % do 20 % podle hodnoty majetku.

Daňové přiznání podává poplatník do 30 dnů ode dne pravomocně skončeného řízení o dědictví.

2.3 Daň darovací

Předmětem daně darovací je bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu, a to jinak než smrtí zůstavitele. Majetkem pro účely daně darovací jsou nemovitosti a movitý majetek, jiný majetkový prospěch. Poplatníkem daně při darování nemovitosti v České republice je nabyvatel. Dárce za daň ručí. Z darování nemovitosti v zahraničí se daň nevybírá. Základ daně se stanoví z kupní ceny darované nemovitosti podle zákona o oceňování majetku, obvykle na základě znaleckého posudku. Zohlední se v něm prokázané dluhy a ceny jiných povinností, které se váží k daru, a cena majetku osvobozeného od daně. Sazby daně jsou odstupňovány podle skupin osob, do kterých jsou osoby dárce a obdarovaného, vzhledem ke vzájemnému vztahu, zařazeny:

- a) v I. skupině (nejbližší příbuzní) od 1 % do 5 % podle hodnoty majetku,
- b) ve II. skupině (ostatní příbuzní) od 3 % do 12 % podle hodnoty majetku,
- c) ve III. skupině (cizí osoby) od 7 % do 40 % podle hodnoty majetku.

Daňové přiznání poplatník podává místně příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, v němž je smlouva s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo rozhodnutí či jiná listina, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitostem, doručena poplatníkovi, resp. do 30 dnů ode dne účinnosti smlouvy o bezúplatném převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí. Součástí daňového přiznání je ověřený opis smlouvy nebo jiné listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, a znalecký posudek o ceně darované nemovitosti.

2.4 Oceňování nemovitostí

Zákon 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto

předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedené v tomto zákoně: o konkurzu a vyrovnání, o soudních poplatcích, o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, o správních poplatcích, o daních z příjmů, o dani z přidané hodnoty. Dále zákon platí tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

2.4.1 Cena a hodnota

Pojmy cena a hodnota definuje BRADÁČ, A. a FIALA, J [8]. Pojem **cena** je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., § 1 odst. 2 je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

2.4.1.1 Typy cen

Pojmem **cena zjištěná** (administrativní, úřední) se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Zákon specifikuje případy, kdy je třeba cenový předpis použít. Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou v libovolné výši odchýlně od předpisu.

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Reprodukční cena věci snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci se nazývá **věcná hodnota**. Výnosovou hodnotu je možno přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Jedná se o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených na současnou hodnotu.

Cena obecná (obvyklá, tržní) je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Dle zákona č. 151/1997 Sb. se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Výchozí cena je při výpočtech některé z výše uvedených cen pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.

Jednotková (základní) cena je cena za jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha). Základní cena je jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení.

2.4.2 Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2 zák. č. 151/1997 Sb.)

- a) majetek a služba se oceňují obvyklou cenou (viz. výše),
- b) 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,
- c) výnosový 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),

- d) 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,
- e) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- f) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- g) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- h) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Oceňování staveb

Dle § 3-7 zákona č. 151/1997 Sb., se pro účely oceňování se stavby člení na: stavby pozemní (budovy, venkovní úpravy), stavby inženýrské a speciální pozemní (dopravní stavby, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru), vodní nádrže a rybníky, jiné stavby.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška č. 540/2002 Sb.

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se:

- a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,
- c) z technického opotřebení stavby.

Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období. Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.

Oceňování pozemků (§ 9-13 zák. č. 151/1997 Sb.)

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky (nezastavěné pozemky určené vydaným územním rozhodnutím k zastavění; zastavěné plochy a nádvoří, plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav katastru nemovitostí),
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.

Oceňování stavebního pozemku (§ 10 zák. č. 151/1997 Sb.)

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. Cenová mapa je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Oceňování zemědělského pozemku (§ 11 zák. č. 151/1997 Sb.)

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.

Oceňování lesního pozemku (§ 12 zák. č. 151/1997 Sb.)

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu

vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška.

Oceňování pozemků vodních nádrží, vodních toků a jiných pozemků (§ 13 zák. č. 151/1997 Sb.)

Pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou.

Oceňování trvalých porostů (§ 14 - 16 zák. č. 151/1997 Sb.)

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení na lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu, okrasné rostliny. Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění. Postup zjištění základních cen lesních porostů a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva, stanoví vyhláška. Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic. Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem. Základní ceny a jejich úpravy stanoví vyhláška.

3. Obchodování s nemovitostmi

3.1 Právní aspekty obchodování s nemovitostmi v České republice

Po pádu komunistického režimu v roce 1989 se Česká republika vrátila mezi evropské země s tržní ekonomikou. Po čtyřiceti letech totalitního režimu se nemovitý majetek nacházel v nebyvalé míře v rukou státu a družstevních organizací. Soukromé vlastnictví existovalo v omezené míře.

Jednou z prvních změn po roce 1989 byla rozsáhlá privatizace státního majetku. Privatizace byla nezbytná pro další vývoj České republiky. Přinesla potřebný impuls pro rozvoj soukromého vlastnictví. Na druhé straně byl podceněn její právní rámec.

Kromě privatizace proběhly v České republice restituční procesy, které odstranily některé majetkové křivdy minulého období. Majetek se vrátil původním vlastníkům. Vrácený majetek však nebyl vždy v držení státu. Nebylo dostatečně pamatováno na práva osob, které měly majetek vydat, ač jej nabyly v dobré víře. To vyvolalo v řadě případů nové křivdy. Došlo k případům, kdy osoby, které nabyly majetek v rámci privatizace, jej měly vydat v rámci restituce.

V souvislosti s privatizací a restitucí majetku probíhá v České republice řada soudních sporů. Některými případy se zabývá i Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku.

Z celkového pohledu lze hodnotit privatizaci a restituci majetku v České republice jako pozitivní faktor, který mimo jiné „rozhybal“ realitní trh.

3.2 Historie trhu nemovitostí v České republice

Období po roce 1989 v České republice se stalo etapou, která znamenala pro většinu odvětví české ekonomiky zásadní změny. To platí samozřejmě i o mladém českém trhu nemovitostí, který se utvářel v úzké souvislosti s procesem transformace českého hospodářství a samozřejmě s překotným vývojem polistopadové legislativy. Spolu se značným množstvím nemovitostí určených k prodeji se zrodil velký počet firem, které nabízejí své služby při zprostředkování koupí a prodejů, nájmu a pronájmu i správy nemovitostí.

Pro určité zpřehlednění dosavadní novodobé historie českého trhu nemovitostí je období rozděleno do roku 1999 a po roce 2000.

3.2.1 Vývoj do konce roku 1999

Porovnáním období od roku 1989 do konce roku 1999, jsou vidět podstatné rozdíly mezi období počátečním, poznamenaným neexistencí potřebných zákonů upravujících vlastnictví nemovitého majetku a následujícími etapami let devadesátých, po schválení příslušných restitučních zákonů a zákonů o malé a velké privatizaci.

Nejvýraznějším podnětem pro rozvoj trhu nemovitostí v České republice však nebyla privatizace státního nebo družstevního majetku. Hlavním impulzem byly již zmíněné restituční zákony o navrácení majetku původním majitelům. To znamená, že původní nabídka rodinných domků, chat, víkendových chalup či zahrad se rozšířila o navrácené činžovní domy, hotely, restaurace, menší výrobní závody, stavební pozemky, historické objekty, městské vily a další. V České republice se začalo ve větším měřítku podnikat a se změnou politického systému vzrostl i zájem zahraničních investorů. Na trhu byl v této etapě velký zájem o činžovní domy s výrazným podílem komerčních prostorů, dále pak domy prázdné či částečně obydlené, hotely, penziony a restaurace a to zejména ve velkých městech a rekreačních oblastech. Stejně tak narostla poptávka po výrobcích objektech, halách a pozemcích vhodných pro jejich výstavbu. Počáteční nepřehledné situace na rozvíjejícím se trhu nemovitostí často využili někteří obchodníci s nemovitostmi ke spekulacím. Dařilo se jim mnohdy levně nakoupit od majitelů, kteří se tehdy neměli kde dostatečně informovat o ceně svých nemovitostech, a následně pak nemovitosti prodávali s nemalým ziskem.

Cenový nárůst, který nastal v prvních letech po uvolnění trhu po roce 1989, zvedl ceny nemovitostí na úroveň, která nevyjadřovala jejich skutečnou tržní hodnotu. Peněžní ústavy ve snaze podpořit privatizaci, uvěřovaly podnikatele, aniž zkoumaly skutečnou realitu jejich podnikatelských záměrů. Výrazně tomu napomáhala i tzv. tržní ocenění, která se prováděla podle zahraničních metodik, kde se cena vyjadřovala v zahraniční měně, následně znásobena kurzem a tak se docházelo k astronomickým částkám, které potom banky půjčovaly. Podnikatelé si půjčovali, aniž byly seriózně hodnoceny možné výnosy a schopnost úvěry splácet. A právě tento aspekt, tj. schopnost výnosu, byl například v průběhu malé privatizace opomíjen a důsledkem jsou na konci 90.let krachující soukromníci či společnosti, jimž banky uvěřovaly nákup nemovitostí za nesmyslné ceny.

Brzy se zjistilo, že takové firmy nemají schopnost úvěry splácet, protože jejich příjmy neodpovídaly předpokladům. Tyto se pak snažily nemovitosti prodat, ale do ceny promítaly cenu, za kterou nemovitost pořídily plus často nemalé investice do nemovitosti vložené. Růst poptávky po nemovitostech v České republice, zejména ze strany

zahraničních investorů, byl na konci roku 1992 také ovlivněn přípravami na dělení tehdejší československé federativní republiky a zákonitě poněkud klesl.

To vše se samozřejmě odrazilo v cenách a způsobu realizace obchodu s nemovitostmi. Zatímco v počátcích byla nabídka minimální a ani poptávka příliš možnosti nabídky nepřevyšovala, již v průběhu roku 1990 a v letech 1991 a 1992 se situace mění. Nabídka postupně začala převyšovat poptávku až ke stavu, kdy nabídka poptávku převyšuje prakticky ve všech segmentech trhu nemovitostí v České republice. To bylo koncem devadesátých let nejvíce vidět na poklesu cen rezidenčních nemovitostí, zejména bytů v panelové zástavbě.

3.2.2 Po roce 2000

Stav ekonomického prostředí, a tedy i nemovitostního trhu, lze považovat prakticky za standardní, srovnatelný se stavem ve vyspělejších evropských zemích. Trh se řídí obecnými zákonitostmi vývoje nabídky a poptávky a jeho vývojové trendy jsou ovlivňovány obecnými ekonomickými souvislostmi. Díky určitým specifickým našeho společenského a ekonomického vývoje je jistě ještě mnoho problémů k řešení (např. problematika nájemného z bytových ploch, ochrana nájemců a pronajímatelů při změně vlastnických vztahů a další). Naopak jistá specifika působí pozitivněji než ve stabilizovanějších ekonomikách, kde často nedosahují tak úspěšných parametrů jako u nás zejména efektivností některých developerských aktivit.

V zásadě lze hovořit o stabilním trhu, který prošel všemi základními vývojovými fázemi. V podstatě byly ukončeny privatizační a restituční procesy, dále byl vytvořen potřebný legislativní rámec (již zmíněné privatizační restituční zákony, zákon o cenách, katastrální zákon, zákon o bytových a nebytových prostorech, dále uvolnění nájemného z nebytových prostorů, právní normy o hypotečním úvěrování, zákon o konkurzu a vyrovnání, zákon o dražbách a další).

Prakticky všechny základní segmenty jakými jsou rezidenční nemovitosti, kancelářské prostory, prostory pro obchod, průmyslové a skladové nemovitosti, ale i ostatní segmenty trhu jako prostory pro služby spojené se stravováním, krátkodobým ubytováním apod., lze považovat za stabilní a likvidní. To potvrzuje faktický stav trhu, kde ve všech těchto oblastech probíhají stabilní obchody. Tak jako na celém světě, je likvidita ovlivněna polohou daného teritoria i polohou nemovitosti v daném teritoriu. O tom, že náš realitní trh je standardně ekonomicky fungující kategorií, svědčí aktuální potřeba ekonomů sbírat a vydávat statistické údaje o nemovitostním trhu. Absence obecně přístupných informací o

cenových trendech, cenových indexech, neumožňuje snadněji popisovat historické a snadněji definovat předpokládané budoucí vývojové trendy nemovitostního trhu. Bankovní sféra chce znát tyto údaje například mimo jiné i proto, aby mohla upravovat úrokové sazby.

3.3 Současná situace trhu nemovitostí v České republice

3.3.1 Vlastnický rezidenční sektor

Roky 2003-2004 se zjednodušeně dají označit za „období cenové horečky“, spojené s naším květnovým vstupem do EU. Vývoj cen v segmentu rezidenčních nemovitostí byl v roce 2004 poznamenán tímto vstupem asi nejvíce. Již konec roku 2003, ale i počátek roku 2004 lze charakterizovat jako období neúměrného nárůstu cen prakticky všech typů nemovitostí v podstatě ve všech regionech. V případě rezidenčních nemovitostí to pak byl zejména nerealistický nárůst cen bytů v panelových domech. Později ale došlo k výraznému poklesu cen bytů v panelových domech, které s sebou v některých lokalitách „stáhly“ i ceny starších bytů v klasické cihlové zástavbě a následně i nájemné z bytů.

V následujících tabulkách jsou uvedeny ceny bytů v letech 2003 a 2004.

Ceny bytů v ČR 2003

Tabulka cen za m² bytu – panelové byty vs. nová výstavba

Region	Cena v Kč za m ² bytu v panelovém domě na sídlišti	Cena v Kč za m ² bytu v nové výstavbě do dvou let stáří bytu
Praha	18 000 – 30 000	24 000 – 67 000
Střední Čechy	7 000 – 13 000	18 000 – 26 000
Plzeňský	5 900 – 12 000	15 000 – 20 000
Královehradecký	4 900 – 15 500	16 000 – 25 000
Ústecký	2 400 – 7 500	15 000 – 18 000
Vysočina	6 000 – 12 500	15 000 – 21 000
Jihomoravský	6 000 – 15 000	17 000 – 27 000
Olomoucký	3 500 – 12 000	16 000 – 25 500
Zlínský	5 000 – 13 000	16 000 – 23 000
Moravskoslezský	4 000 – 9 000	15 000 – 17 000
Karlovarský	5 000 – 13 500	16 000 – 25 000
Pardubický	6 000 – 12 000	17 000 – 25 000
Liberecký	5 000 – 10 000	15 000 – 21 000
Jihočeský	6 000 – 11 500	17 000 – 29 000

Ceny bytů v ČR 2004

Tabulka cen za m² bytu – panelové byty vs. nová výstavba

Region	Cena v Kč za m ² bytu v panelovém domě na sídlišti	Cena v Kč za m ² bytu v nové výstavbě do dvou let stáří bytu
Praha	16 000 – 26 000	26 000 – 70 000
Střední Čechy	8 800 – 22 000	18 000 – 26 000
Plzeňský	8 000 – 19 800	18 000 – 22 000
Královehradecký	5 200 – 19 600	16 800 – 30 000
Ústecký	3 000 – 8 200	16 000 – 22 000
Vysočina	3 500 – 14 000	18 000 – 22 000
Jihomoravský	7 000 – 17 000	20 000 – 27 000
Olomoucký	5 000 – 16 600	16 500 – 25 500
Zlínský	6 000 – 14 400	16 000 – 25 300
Moravskoslezský	4 500 – 10 000	16 000 – 22 000
Karlovarský	8 500 – 18 000	19 000 – 26 000
Pardubický	5 000 – 16 000	17 000 – 25 000
Liberecký	4 500 – 16 000	16 000 – 25 000
Jihočeský	4 800 – 19 600	17 000 – 25 000

Zdroj: ročenka ARK (členské realitní kanceláře)

Poznámka:

Cenová rozpětí jsou dána zejména tím, že v jednotlivých krajích jsou zahrnuty i údaje krajských měst. Nárůst cen oproti roku 2004 v některých krajích je zkrácen vzrůstem cen pouze v některých specifických oblastech či městech.

Z tabulek vyplývá, že za jediný rok stouply ceny bytů o několik tisíc korun. Nejdražší byty jsou v Praze. Levné byty lze získat v kraji Ústeckém. Rozdíly jsou řádově v tisících až desetitisících korunách.

Jihočeský region – byty a rodinné domy

V jihočeské metropoli Českých Budějovicích se jeví jako zajímavá investiční možnost koupě bytů v domech historického centra města, které jsou renovovány a na trhu nabízeny. Přestože investice do bytů v panelových domech není makléři doporučována jako perspektivní, je v lokalitě taková poptávka evidována. Zájem je o i byty nově postavené. Stejně jako v ostatních větších městech, je zaznamenáván trend zvýšeného zájmu o koupě bytů v okrajových částech města. Rodinné domy jsou nejčastěji vyhledávány v lokalitách Hůry, Rožnov, Dobrá voda. Vzhledem k cenám se jeví jako zajímavé rodinné domy v okruhu 10 až 20 km od města.

Tabulka: Srovnání bytových jednotek v Č. Budějovicích 2005

Byty	Velikost	Výměra m ²	Lokalita	Cena v Kč
panel	1+1	30-40	sídliště	500-700 tis.
zděný			klidná	600-800 tis.
panel	2+1	50-60	sídliště	700-900 tis.
zděný			klidná	900 – 1,2 tis.
panel	3+1	70-80	sídliště	800 tis.-1 mil
zděný			klidná	1 – 1,4 mil
panel	4+1	80-100	sídliště	900-1,1
zděný			klidná	1,1-

Zdroj: Realitní kanceláře v Českých Budějovicích

Z výše uvedených údajů je zřejmé, že o ceně rozhoduje především lokalita, což je prvotním kritériem a další hlediskem je, zda se jedná o panelový či zděný dům. Zděné byty jsou řádově o několik stovek tisíc dražší než byty v panelovém domě. Relativně cenově dostupné jsou byty na sídlišti oproti drahým bytům na okraji města, v klidné lokalitě nebo v centru. Dalším neméně důležitým aspektem při výběru bytu je druh vlastnictví. Zpravidla platí, že byty v osobním vlastnictví mohou být až o 300 000 korun dražší než byty ve vlastnictví družstevním.

3.3.2 Družstevní rezidenční sektor

Komunita družstevních bytů patří z hlediska objemu nabídek k páteři obchodu se staršími rezidenčními realitami v České republice. Je tomu tak proto, že ne zcela všechny družstevní byty byly privatizovány podle zákona č. 72/1994 Sb. (O vlastnictví bytů) a masivní družstevní výstavba, končící vlastně v roce 1989, měla ještě takřkajíc „navrch“ nad výstavbou zahájenou již podle nových pravidel.

Majitelé družstevních bytů, zejména těch panelových, nabízejí své byty většinou za nereálné ceny. Ty totiž většinou neodpovídají očekávanému standardu bydlení, a ani nepočítají s rizikem budoucích nutných investic. V přehnaných představách o ceně družstevního bytu je patrná také absence právního rizika spojeného s tím, že družstvo je přes veškerou právní ochranu obchodní společností ve smyslu zák. č. 513/1991 Sb. Obch. zákoníku. Cenu těchto bytů tedy snižuje to, že jsou nejvíce poptávány byty v klasické cihlové zástavbě v centru města a v tzv. rezidenčních městských částech. Poptávka značně převyšuje nabídku a získat za přiměřenou cenu cihlový byt je často nemožné. Tato vlna

bude postupně opadat a i tyto byty se budou značně diferencovat podle mnoha rozlišovacích znaků.

Obchod s družstevními byty v současné době brzdí nedostatečná legislativní úprava, kdy zejména u větších družstev řadoví družstevníci v podstatě nemají kontrolu nad finančními toky v družstvu a např. účetní nesprávnost, která povede k daňovému postihu ze strany finančního úřadu, může mít za následek i likvidaci družstva. Taktéž právní úprava, kdy jsou práva a povinnosti spojené s právem užívat byt, tzv. dohoda o převodu členských práv a povinností, je poměrně složitým smluvním dokumentem, u kterého si řada realitních, ale i advokátních kanceláří, doslova spálí prsty (revize, splátky anuity, neznalost stanov družstva, neznalost budoucích závazků a povinností družstva apod.). Negativní roli v obchodování s družstevními byty hraje rovněž problematika poskytování úvěrů.

3.3.3 Trh stavebních pozemků (pro individuální rezidenční výstavbu)

Ceny stavebních pozemků patří do segmentu, ve kterém cena prakticky trvale roste. Meziroční nárůst v období 2003/2004 byl v průměru 18 %. Procento nárůstu je samozřejmě závislé zejména na lokalitě a růst cen v regionech musí být posuzován selektivně. Jednotlivé části republiky, ale i oblasti v regionu, se značně liší a především Prahu je nutné vždy posuzovat odděleně.

Lze zmínit faktory ovlivňující růst cen stavebních pozemků v současnosti: stoupající zájem o vlastnické bydlení, nedostatek kompletně zástřešených pozemků v atraktivních lokalitách, rostoucí příjmy některých vrstev obyvatelstva, dostupnější financování.

Trh stavebních pozemků má v současnosti sofistikovanější kupce, kteří stále častěji preferují dražší stavební parcelu, je-li v zajímavé lokalitě a plně zástřešena. Taková komodita začíná být nedostatkovou a poptávka převyšující nabídku v segmentu popsaných pozemků žene cenu nahoru. Zatímco v minulosti byla většina individuálních nákupů, v segmentu stavebních pozemků určených k zástavbě rodinnými domy realizována pro vlastní bydlení, dnes řada kupujících chápe nákup pozemku jako výhodnou investici. S vlastní výstavbou buď vůbec nebo v dohledné době nepočítají. Obavy z dalšího růstu cen spojeným např. se změnami v účtování DPH (převody, stavební práce) tyto investiční nákupy podporují.

Odlivu určité části populace z „méně atraktivních“ regionů se snaží v některých oblastech obce čelit nabídkou stavebních pozemků, často plně zainvestovaných, za velmi

výhodné ceny, ale s podmínkou časově limitované realizace výstavby pro kupující. Sledují tím záměry spojené se zamezením spekulčních nákupů těchto pozemků.

Obecně poptávka po stavebních pozemcích pro výstavbu rodinných domů do 3 mil. Kč tvoří 95 % poptávky po stavebních pozemcích. Ceny stavebních pozemků zaznamenaly růst a tento trend pokračuje. Poptávka po stavebních pozemcích je tvořena ze dvou třetin poptávkou po pozemcích ve stávající zástavbě, třetina poptávky preferuje příměstské satelity a pozemky mimo město.

3.3.4 Trh s komerčními nemovitostmi

Trh s komerčními nemovitostmi v ČR zažívá rychlý vzestup. Jestliže si komerční nemovitosti dělíme na tři skupiny – administrativní, obchodní a průmyslové – pak můžeme z hlediska vztahu nabídky a poptávky očekávat i různý vývoj v rámci těchto skupin. Rozdílný vývoj pak bude jistě i v členění podle jednotlivých lokalit v rámci celé republiky. Důležitým faktorem, který ovlivňuje situaci na trhu komerčních nemovitostí, je výše investic do výstavby nových nemovitostí. Skutečnost, že tyto investice v ČR se stále zvyšují – v roce 2004 to byla více než jedna miliarda eur – svědčí jednoznačně o tom, že důvěryhodnost české ekonomiky pro domácí i zahraniční investory je již nyní relativně vysoká. Zdá se tedy, že investoři považují své investice za bezpečné a to i přes stále obtížnou vymahatelnost práva. Je jisté, že na důvěryhodnosti ČR z hlediska investování se pozitivně projevil vstup do EU. Určitá míra důvěry v politickou a ekonomickou stabilitu však není postačující při rozhodování o alokaci investic. Komerční nemovitosti v ČR při současné úrovni nájemného nabízejí dnes investorům vysokou míru návratnosti vložených prostředků, tj. 8 až 11 % ročně. Jinak řečeno, vložené peníze se investorovi vrátí přibližně za 10 – 12 let [16].

3.4 Bytová výstavba

Celorepublikově se k 30. červnu 2005 zvýšil počet rozestavěných bytů o více než 5 700. V celé České republice bylo v prvním pololetí zahájeno 17 687 bytů, což je o 1 677 méně než ve srovnatelném období loňského roku. Zahájená bytová výstavba ale meziročně poklesla o 8,7 procenta. Největší pokles zaznamenaly byty v bytových domech (o 11,6 % méně, -707 bytů) a také byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům (o 12,6 % méně, -233 bytů). Nárůst počtu zahájených bytů nastal především u kategorie nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům (o 9,5 % více, + 80 bytů). V územním členění se dlouhodobě nejvíce bytů staví v okolí velkých měst, zejména v okolí Prahy a ve

Středočeském kraji. V 1. pololetí 2005 zde byla zahájena výstavba 7 065 bytů. Nejméně bytů bylo zahájeno v krajích Libereckém a Karlovarském. V poměru k počtu obyvatel se nejvíce bytů zahájilo ve Středočeském kraji a v Praze, nejméně v krajích Moravskoslezském a Ústeckém.

Naopak nárůst statistici zaznamenali v počtu dokončených bytů, který v Česku dosáhl čísla 12 520 bytů, což je o 3,6 procenta více proti první polovině předchozího roku.

Za prvních šest měsíců loňského roku bylo dokončeno o 433 bytů méně. Nejrychleji rostl počet dokončených bytů v nebytových stavbách (o 56,0 % více, +150 bytů) a ve stavebně upravených nebytových prostorech (o 24,0 % více, +97 bytů). Pokles počtu dokončených bytů nastal v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech (o 24,6 % méně, -130 bytů) a u nástaveb, přístaveb a vestaveb (o 13,1 % méně, -274 bytů).

Z územního hlediska byl nejvyšší počet dokončených bytů v Praze a ve Středočeském kraji, nejmenší v Karlovarském, Ústeckém a Olomouckém kraji. V poměru k počtu obyvatel se nejvíce bytů dokončilo ve Středočeském kraji a v Praze, nejméně v krajích Ústeckém a Moravskoslezském [17].

Tabulka: Struktura počtu zahájených bytů podle forem výstavby v 1. pololetí 2005 v krajích České republiky

Území	Zahájené byty celkem	z toho v			
		rodinných domech	bytových domech	nástavbách, přístavbách a vestavbách k	
				rodinným domům	bytovým domům
ČR celkem:	17 687	8 088	5 378	1 621	918
Hl. m. Praha	2 971	469	2 108	45	330
Středočeský	4 094	2302	842	307	130
Jihočeský	1 043	662	150	118	32
Plzeňský	753	368	181	106	34
Karlovarský	375	187	14	35	19
Ústecký	716	344	161	63	61
Liberecký	494	318	86	60	7
Královéhradecký	988	500	262	79	37
Pardubický	808	435	201	93	30
Vysočina	754	410	168	54	9
Jihomoravský	2 155	846	857	230	112
Olomoucký	818	353	191	143	57
Zlínský	795	359	113	108	14
Moravskoslezský	923	535	44	180	46

Zdroj: ČSÚ

Jižní Čechy

Bytová výstavba v Jihočeském kraji v prvním pololetí 2005 meziročně klesla téměř o třetinu, když stavební firmy dokončily 722 bytů. O zhruba desetinu se snížil i počet zahájených bytů. I přesto si ale Jihočeský kraj drží stále jednu z předních pozic v zemi. Více bytů se začalo stavět už jen ve Středočeském kraji, v Praze a Jihomoravském kraji.

Téměř tři čtvrtiny dokončených bytů na jihu Čech připadly na rodinné domy a nástavby k nim. Nejvíce, 360 bytů, stavbaři dokončili na Českobudějovicku. V okrese Český Krumlov a Jindřichův Hradec vzniklo 40, respektive 90 bytů. Nejvíce pak počet dokončených bytů meziročně vzrostl ve třech ze sedmi jihočeských okresů – na Českokrumlovsku., Písecku a Prachaticku. Podle realitních makléřů se rok od roku nezávisle na stavebním růstu zvyšuje také zájem o levnější bydlení ve starší zástavbě. O více než 100 bytových jednotek na 1 043 klesl v kraji počet zahájených bytů. Největší snížení statistické evidují na Českobudějovicku, Tábořsku, Písecku a v okrese Jindřichův Hradec. Naproti tomu o téměř polovinu více bytů než loni zahájili stavebníci na Strakonicku a Českokrumlovsku. Do stavby bytů se nepouštějí jen soukromníci, ale také města a obce. V Českých Budějovicích připravuje magistrát výstavbu až 68 bytů v lokalitě Kvítkův Dvůr. Strakonice zahajují stavbu domu s 30 byty a pokračují v budování nástaveb a půdních vestaveb. V Třeboni pak budou předávány nové byty v rezidenčním komplexu Nový Svět. O nové bydlení se rozroste i Radomyšl na Strakonicku. Do sedmi let postaví až 37 řadových domů [18].

Situace v jednotlivých sektorech bydlení podle Ministerstva pro místní rozvoj (koncepte bytové politiky 2005)

Sektor vlastnického bydlení tvoří cca 47 % bytového fondu a ve srovnání s dalšími sektory se nejvíce rozvíjí; zahrnuje nejen rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivými byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Pořízení vlastnického bydlení, zejména nově postaveného, je vzhledem k příjmům většiny domácností velmi nákladné, a proto se na něj orientují především domácnosti se středními a vyššími příjmy, které mohou využít hypoteční úvěr.

Družstevní sektor tvořený z velké části domy postavenými panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev zaujímá cca 17 % bytového fondu a funguje bez větších problémů. Vzhledem k legálním úplatným převodům členských práv a

povinností se bydlení v družstevním bytě velmi blíží vlastnickému bydlení (zvl. ve větších městech je cena družstevních bytů téměř shodná s cenou vlastnického bydlení, v důsledku čehož se družstevní byty ocitají mimo dosah domácností se středními příjmy, jimž jsou původně určeny). Nová bytová družstva vznikají při privatizaci obecního bytového fondu. I tento nový segment funguje bez větších problémů.

Soukromý nájemní sektor je velmi malý, tvoří jen cca 12 % bytového fondu, a jeho fungování je negativně ovlivňováno důsledky dříve uplatňované regulace nájemného² a některými prvky současné občanskoprávní úpravy nájmu bytu. Důsledkem je, že chybí zejména levné nájemní byty pro domácnosti s nižšími příjmy, které si nemohou dovolit finančně participovat na pořízení vlastnického bydlení a pro které je hrazení tržního nájemného ve větších a atraktivních sídlech příliš nákladné. Výstavba v tomto sektoru, až na ojedinělé výjimky (např. půdní vestavby), neprobíhá, především z důvodu silné právní ochrany nájemců a proto, že pro potenciální investory je zajímavější vlastnické bydlení spojené s rychlou návratností vložených prostředků. Část nově postavených bytů v developerské výstavbě, které jsou rozprodávány do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, je pronajímána na základě nájemních smluv - většinou na dobu určitou několika let. Podle analýz je tak 30 – 40 % těchto nových bytů užíváno nájemním právem, protože řada kupců investuje do nákupu bytů z jiných důvodů, než je uspokojení vlastní bytové potřeby. Po vstupu ČR do EU se zvýšil podíl zahraničních kupců (právnických osob), které kupují nové byty a nabízejí je k nájmu; jedná se většinou o byty nadstandardní až luxusní. Rozšiřující se nabídka nových i starších nájemních bytů na volném trhu tak „sráží“ výši tržního nájemného dolů, a to diferencovaně v některých lokalitách až o 30 % (starší byty v panelových sídlištích).

Sektor obecních nájemních bytů tvoří cca 17 % z trhu s byty a jeho fungování je také negativně ovlivňováno důsledky dřívější regulace nájemného a občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Role tohoto sektoru je nevyjasněná; obecní byty plní, v závislosti na rozhodnutí jednotlivých obcí a v důsledku uplatňované nájemní politiky, jak sociální, tak zcela komerční funkci. Bytová výstavba, která zde probíhá, je masivně podporována státem, jejím výsledkem však dosud bylo především „quasi-vlastnické“ bydlení stavěné s finanční účastí jeho uživatelů. Zacílení této podpory na domácnosti s vymezenými příjmy a na osoby, které jsou znevýhodněny ze zdravotních, sociálních a jiných důvodů, je realizováno teprve od roku 2003 [19].

² Regulace nájemného byla Ústavním soudem zrušena v březnu 2003

4. Činnost realitního makléře

4.1 Definování činnosti

Realitní činnost je živnost ohlašovací volná. Dle živnostenského zákona č. 455/1991 Sb. je definována jako „nákup nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje a prodej, zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor; pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, pokud jsou pronajímatelem poskytovány jiné než základní služby zajišťující řádný provoz těchto prostor“.

4.2 Provozování živnosti

Pro provozování živnosti volné živnostenský zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění musí být splněny všeobecné podmínky: dosažení věku 18 let, způsobilost k právním úkonům, bezúhonnost, předložení dokladu o tom, že fyzická osoba, pokud na území České republiky podniká nebo podnikala, nemá daňové nedoplatky a nemá nedoplatky na platbách pojistného, na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.

Při splnění stanovených podmínek smějí být volné živnosti provozovány na základě ohlášení. Živnostenské oprávnění vzniká dnem ohlášení. Průkazem je živnostenský list osvědčující splnění podmínek stanovených živnostenským zákonem pro provozování živností ohlašovacích s údaji podle živnostenského rejstříku, do vydání živnostenského listu stejnopis ohlášení s prokázaným doručením příslušnému živnostenskému úřadu.

Živnostenský úřad je povinen vystavit živnostenský list do 15 dnů od doručení ohlášení, pokud podnikatel splňuje podmínky stanovené tímto zákonem a netrvá-li překážka provozování živnosti. Na žádost zakladatelů, popřípadě orgánů nebo osob, oprávněných podat návrh na zápis české právnické osoby do obchodního rejstříku, vydá živnostenský úřad živnostenský list před zápisem do tohoto rejstříku, je-li prokázáno, že právnická osoba byla založena. Těmto právnickým osobám vzniká živnostenské oprávnění dnem zápisu do obchodního rejstříku. Nepodají-li návrh na zápis ve lhůtě 90 dnů od doručení živnostenského listu nebo není-li návrhu vyhověno, musí živnostenský list neprodleně vrátit. Platnost živnostenského listu nesplněním uvedených podmínek zaniká.

4.3 Realitní kanceláře, Asociace realitních kanceláří České republiky ARKČR

Realitní kanceláře se zabývají především zprostředkováním koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí, správou nemovitostí. Z dalších aktivit je možné jmenovat developerství (výstavba a následný prodej či pronájem objektů), leasing nemovitostí atd.

Realitní činnost má v České republice registrováno kolem 40.000 subjektů, z toho větších kanceláří je asi 1000 až 1500. V Jihočeském kraji působí kolem 400 realitních kanceláří, jejich počet se neustále zvyšuje.

V současné době není v ČR, s výjimkou soudního znalectví, požadována ze zákona žádná odborná kvalifikace pro obor realit. Požadavky na kvalifikaci si stanovují sami klienti. To s sebou samozřejmě přináší nepříjemnosti. Na špatnou úroveň a pověst kanceláří na realitním trhu, u nichž klienti často přišli o celoživotní úspory nebo o nemovitost, upozorňují některé realitní kanceláře již léta. Mnohdy nezbývá klientům nic jiného, než se roky dožadovat svých nároků soudně.

Stavovskou organizací realitních makléřů v ČR je Asociace realitních kanceláří České republiky („dále jen ARKČR“). ARKČR je největší profesní sdružení poskytovatelů služeb v oboru nemovitostí, působících na trhu s nemovitostmi v České republice. Byla založena v roce 1991, tehdy jako Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska. Fungovat začala od počátku roku 1992. Založilo ji původně 17 kanceláří a jejich počet rychle rostl. ARKČR má celostátní působnost a je klasickým profesním sdružením s dobrovolným členstvím. V současné době má více než 200 členů – realitních kanceláří, správců nemovitostí a dražebníků z celé republiky.

Hlavními důvody pro založení Asociace bylo sdružovat podnikatele z oborů nemovitostí, prosazovat a ochraňovat jejich zájmy, zejména v kontextu legislativním. Pro pracovníky realitních kanceláří a příbuzných oborů jako např. správců nemovitostí, dražebníků apod. zajišťovat odborné vzdělávání.

Základním cílem Asociace je integrace realitních kanceláří z České republiky v rámci trhu s nemovitostmi, jejich prosperita, prosazování jejich zájmů, vzájemná spolupráce členů nových poznatků v souvisejících oborech pro potřeby členů Asociace a zvyšování kvality služeb jimi poskytovaných. Dále pak:

- sdružovat zejména realitní kanceláře a realitní makléře, dražebníky a správce nemovitostí z České republiky
- sjednocovat a obhajovat zájmy členů Asociace
- zastupovat členy asociace ve vztahu ke státním i jiným orgánům v ČR a v zahraničí
- dbát na dodržování právních norem a profesní etiky při činnosti členů

- napomáhat vytváření norem pravidel chování realitních kanceláří na trhu s nemovitostmi v České republice
- průběžně a systematicky zvyšovat profesní úroveň pracovníků realitních kanceláří
- koordinovat realitní činnost a další aktivity členů Asociace v rámci regionů
- prosazovat vypracování a schválení právních a cenových předpisů upravujících realitní činnost na obdobných principech jako v ekonomicky vyspělých zemích

Členové Asociace se svým členstvím zavazují dodržovat vnitřní směrnice Asociace (stanovy, etický kodex realitního makléře – viz níže, pravidla spolupráce a soutěže, provozovací řád). Tyto vnitřní normy Asociace podrobněji upravují obchodní činnost členských realitních kanceláří v návaznosti na obecně platnou legislativu. Každý řádný člen Asociace se povinně účastní profesního vzdělávání pořádaného Asociací, což garantuje zákazníkům vysoký standard poskytovaných služeb v rozsahu činnosti realitní kanceláře.

Etický kodex realitního makléře člena Asociace realitních kanceláří České republiky

Motto: *„Cokoliv, co nechceš, aby jiní činili tobě, nečiň ty jim.“*

1. Realitní makléř jedná při své činnosti vždy kvalifikovaným způsobem, čestně, v souladu s dobrými mravy, stanovami Asociace realitních kanceláří České republiky a platnými právními normami České republiky.
2. Realitní makléř svým jednáním nepoškodí oprávněné zájmy a práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílu z důvodů rasových, náboženských, národnostních, politických či jim podobných.
3. Realitní makléř volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch svého klienta.
4. Realitní makléř nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit důvěrné informace (běžně nedostupné) klientem poskytnuté, a to ani po ukončení spolupráce.
5. Realitní makléř je povinen zachovat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech, a to i po jejich ukončení. Povinnosti mlčenlivosti založené tímto etickým kodexem může realitního makléře zprostit orgán asociace pro účely řízení zahájeného před tímto orgánem dle stanov Asociace realitních kanceláří České republiky.
6. Realitní makléř spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci realitní makléř realitního makléře úmyslně nepoškodí, respektuje zásady dobré spolupráce, zdvořilosti a koležiality.

7. Realitní makléř nerealizuje obchodní nabídky vlastní nebo členů své rodiny (osob blízkých), či vlastní firmy, pokud s touto skutečností klienta neseznámí.
8. Realitní makléř jedná vždy ve prospěch firmy, kterou reprezentuje.
9. Realitní makléř svým vystupováním vždy reprezentuje firmu, Asociaci realitních kanceláří České republiky, a tím i svoji osobnost.
10. Realitní makléř si je vědom své odpovědnosti v procesu obchodování s nemovitostmi, a proto se neustále zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.

4.3.1 Rozhodčí řízení

Dne 1. ledna 1995 nabyl účinnosti zákon č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů. Vytvořil tak možnost rychlého rozhodování některých tuzemských sporů rozhodci namísto soudy³.

Dne 22. února 1997 přijala Asociační rada a Dozorčí rada ARK ČR společné rozhodnutí, jehož účelem bylo umožnění členům asociace, jejich klientům a dalším osobám využití alternativního způsobu řešení majetkových sporů, které by jinak spadaly do pravomoci soudu.

Asociace se tedy zabývá i neshodami mezi jednotlivými realitními kanceláři nebo mezi realitními kanceláři a klienty. Je-li klient nespokojen se službami některé členské kanceláře, má možnost podat stížnost k dozorčí radě Asociace. Dozorčí rada podle stanov nemá pravomoc soudu, ale působí jako smířčí orgán. Její snahou je přivést obě strany sporu ke smíru. Pokud se to nepodaří, tak spor musí obě strany řešit soudní cestou. Jestliže dozorčí rada při projednávání stížnosti dojde k závěru, že členská realitní kancelář pochybila, porušila stanovy nebo etický kodex, tak má možnost uložit ji sankci podle stanov. Může to být napomenutí, finanční pokuta nebo dokonce vyloučení z Asociace. Stížnostmi na ne-členské realitní kanceláře není pochopitelně dozorčí rada oprávněna se zabývat.

4.3.1.1 Podstata rozhodčího řízení

Podstatou rozhodčího řízení je rozhodování majetkových sporů nezávislými a nestrannými rozhodci. Jde o alternativní způsob řešení sporů, které by jinak spadaly do pravomoci soudu. Se soudním řízením má rozhodčí řízení řadu shodných prvků. Zahajuje

³ předtím se rozhodčí řízení využívalo pouze v mezinárodním obchodním styku

se na základě podané žaloby, žaloba stanovuje běh promlčecí lhůty, rozhodci mohou vyslyšet svědky, znalce a strany. Procesní úkony, které nemohou rozhodci sami provést, provede na jejich dožádání soud. Základní význam má skutečnost, že nález, který rozhodce vydá, nabývá účinku soudního rozhodnutí a je soudně vykonatelný.

Pro řízení před rozhodcem platí podpůrně občanský soudní řád. I když rozhodcem může být i neprávnik, musí ovládat rozhodčí proces. Tam, kde půjde o větší obnos, lze očekávat, že budou strany zastoupeny advokáty. Rozhodce odpovídá za škodu, kterou způsobí, celým svým majetkem. Rozhodčí nález má přitom stejné účinky jako soudní rozsudek.

4.3.1.2 Spory, využití rozhodce

Rozhodce rozhoduje namísto soudu spory v těch případech, kdy smluvní strany působnost soudu vyloučily. Rozhodce nemůže rozhodovat všechny typy sporů, ale pouze spory majetkové, s výjimkou sporů, vzniklých v souvislosti s výkonem rozhodnutí a sporů vyvolaných prováděním konkursu a vyrovnání. Nemůže rozhodovat spory ve věcech, ve kterých by strany nemohly uzavřít soudní smír ve smyslu ustanovení § 99 občanského zákoníku (spory o rozvod manželství) a věci, v nichž lze řízení zahájit i bez návrhu (řízení o dědictví).

Rozhodčí řízení je plně využitelné pro spory o zaplacení pohledávek, vzniklých v obchodním styku. Lze je využít pro řešení sporů ze smluv o dílo, smluv úvěrových, kupních, nájemních, sporů ze smluv leasingových, příkazních mandátních, zprostředkovatelských, obstaravatelských, smluv o přepravě, úschově, apod. Rozhodčí doložka se týká všech sporů, které případně v budoucnu vzniknou z určitého právního vztahu (založeného smlouvou o dílo, kupní, nájemní či jinou smlouvou). V době uzavírání smlouvy, v níž je doložka obsažena, zpravidla žádná ze stran nepředpokládá vznik sporu, ani to, že by to byla ona, kdo smlouvu poruší. Z toho důvodu nečiní v praxi uzavírání rozhodčích doložek problémy [22].

4.4 Profil realitního makléře

Realitní makléř může působit v poradenství (vypracování marketingových studií, studií variant prodeje, analýz trhu atd.) nebo může mít za úkol aktivní zprostředkování daného obchodního případu (tzn. vyhledání potencionálních kupujících, vyhodnocení nejvýhodnějších nabídek a organizační zajištění dané transakce včetně jejího uzavření).

4.4.1 Problém kvalifikace

Jak již bylo zmíněno, v současné době není v ČR, s výjimkou soudního znalectví, požadována ze zákona žádná odborná kvalifikace pro obor realit.

V České republice se realitní makléři s vysokoškolským vzděláním rekrutují z absolventů jak technických, tak i ekonomických nebo právních oborů. Vzdělání realitního makléře by mělo vycházet ze znalosti technických, ekonomických a právních oborů. Tyto teoretické poznatky by měly být doplněny též znalostí principů marketingu, managementu a vyjednávání. Pro pochopení tržního fungování jednotlivých typů nemovitostí a produktů je žádoucí orientace v oblasti oceňování nemovitostí. Pracovníci na těchto pozicích, mimo uvedené okruhy základních znalostí, musí prokázat i dobré předpoklady pro obchodní činnost. Obchodní vyjednávání a profesionální přístup k plnění požadavků předkládaných klienty vyžaduje ve skutečnosti osobnostní předpoklady, které se nedají naučit, tudíž ani tak zdaleka nezáleží na vzdělání jako na člověku samém.

Vzdělání by mělo být završeno řádnou praxí, která umožní získání konkrétních znalostí specifik a chování daných segmentů trhu v konkrétních lokalitách. Toto umožní hledání vhodných řešení, která fungují v dané nemovitostní praxi. Jedním z nejdůležitějších faktorů je etický přístup jednotlivých účastníků trhu.

4.4.2 Etika oboru

Kromě vzdělání a potřebné praxe se stále více stává rozhodujícím faktorem při hodnocení jednotlivých agentur na trhu etický přístup jejich pracovníků k plnění požadavků klientů. Nutnost profesionálního a etického přístupu vyplývá především ze skutečnosti, že realitní poradce by měl nejen plnit požadavky svých klientů. V mnoha případech vyžaduje vztah ke klientovi odborné vedení, navrhování nových řešení a zejména poskytování objektivních a pravdivých informací. Tento faktor je nutný především proto, že realitní trh patří mezi jednu z nejméně transparentních investičních oblastí. Postupem času bude etický přístup rozhodovat o úspěšnosti jednotlivých společností a projektů víc než dosud.

4.4.3 Legislativa

Pro výkon realitní činnosti jsou nezbytné zejména tyto zákony:

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků

- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších změn a doplňků
- zákon č.500/2004 Sb., správní řád
- zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhláška č. 132/1998 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu
- zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších změn a doplňků
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších změn a doplňků
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR
- zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších změn a doplňků
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších změn a doplňků
- zákon č.265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších změn a doplňků
- zákon č.116/1990 Sb.,o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, změna zákonem 121/2000 Sb.
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

4.5 Činnost realitního makléře

Činnost realitní kanceláře má mnoho fází: příprava zakázky, prověření majetkoprávního stavu, mnohdy dořešení různých nedostatků, prezentace zakázky, četná jednání s klienty, prohlídky, i jednání ve prospěch zajištění finančních prostředků, příprava smluv (o budoucí smlouvě, zástavní, kupní), znaleckých posudků, přiznání k dani z převodu nemovitosti, atd.

4.5.1 Nabídka nemovitosti

Vlastník nemovitosti se rozhodne svou nemovitost prodat a obrátí se na realitní kancelář. Při první návštěvě je zájemce o zprostředkování prodeje především podrobně seznámen o způsobu práce kanceláře, kterou navštívil, kdy se mu dostane všech informací týkajících se rozsahu služeb, zprostředkovatelské smlouvy, výše provize, ošetření kupní ceny. Po tomto úvodu je obvykle domluvena prohlídka nemovitosti. Kancelář zajistí klientovi realitního makléře, který jej doprovází po celou dobu realizace obchodu.

Získání zakázky týkající se prodeje nemovitosti prostřednictvím přímého kontaktu

vlastníka s realitní kanceláří není jediný způsob náběru. Existuje několik dalších možností: poptávání u všech svých příbuzných a známých, práce s veřejně dostupnými zdroji, internetové stránky apod.

V tomto případě nastává obtížná fáze mnohdy i pro velmi zkušeného makléře. Tou je přesvědčit majitele, aby prodej své nemovitosti uskutečnil prostřednictvím dané realitní kanceláře. Výsledkem telefonního rozhovoru s majitelem nemovitosti je osobní setkání. Dalším nepříliš častým způsobem může být spolupráce s jinými realitními kancelářemi.

4.5.1.1 Zprostředkovatelská smlouva

Následující jednání proběhne v nabízené nemovitosti. Realitní makléř zde provede prohlídku, při které opatří podrobný popis nemovitosti. Pořizuje fotodokumentaci příp. videozáznam, přičemž se snaží dozvědět co nejvíce detailů o subjektu jako např. o plánovaných opravách, vadách, majetkoprávních vztazích, případném omezení prodeje apod. Současně je nutné doložit některé dokumenty, ověřující pravdivost ústně předaných informací. Liší se podle typu nemovitosti a jejího vlastnictví. K nemovitosti v osobním vlastnictví jsou nutné především tyto dokumenty: nabývací listina (kupní smlouva, dědické rozhodnutí, darovací smlouva), výpis z katastru nemovitostí (ne starší než dva měsíce), snímek katastrální mapy, znalecký posudek (po dohodě zajistí realitní kancelář), u právnických osob výpis z obchodního rejstříku, projektová dokumentace. Dalšími doklady a důležitými skutečnostmi může být stanovisko stavebního odboru příslušného města či obce k využitelnosti pozemku (v souladu se schváleným územním plánem pro dané území), informace o inženýrských sítích v místě včetně vyjádření o možnosti připojení na inženýrské sítě od příslušných dodavatelů energií apod.

K nemovitosti v družstevním vlastnictví jsou nutné zejména následující doklady: nájemní smlouva, evidenční list, aktuální výpis z katastru nemovitostí, kde je jako vlastník nemovitosti zapsáno družstvo, stanovy družstva.

Přistupuje se k sepsání zprostředkovatelské smlouvy. Jejími důležitými náležitostmi jsou podmínky prodeje, stanovená výše ceny, za kterou bude kancelář nemovitost nabízet, výše provize, termín plnění smlouvy a smluvní pokuty v případě porušení vzájemně schválené dohody. Snahou každé realitní kanceláře je sepsání tzv. exklusivní smlouvy. Výhradní (exklusivní) smlouva znamená to, že nemovitost je svěřena pouze jedné kanceláři, která nemovitost nabízí sama jako jediná kancelář na trhu. Výhradní zakázky mají vždy přednost před ostatními a realitní kancelář jim věnuje větší pozornost. Prezentace výhradní zakázky má větší možnosti a tím i šanci na rychlejší nalezení

případného zájemce. V ceně provize bývá často u těchto typů smluv zahrnuto i více služeb tzv. nadstandardní služby. Ty mohou zahrnovat např. výpis z listu vlastnictví, vypracování formuláře daně z převodu nemovitostí, podání přiznání daně z převodu nemovitostí, znalecký posudek apod. Obvyklá doba, na kterou se uzavírá smlouva, je optimálních šest měsíců, může být i kratší. Po tomto čas nesmí majitel svou nemovitost nabízet jinde.

Na základě všech informací realitní makléř stanoví reálnou prodejní cenu. Vychází z analýzy trhu s nemovitostmi (poloha, cena srovnatelných nemovitostí v blízkém okolí), stavu nemovitosti, znaleckého posudku, posoudí případná břemena i překážky a klienta s těmito skutečnostmi podrobně seznámí. Ten by měl být přesvědčen, že stanovená cena je optimální.

Za poskytnuté služby hradí klient realitní kanceláři odměnu (provizi), která se odvíjí od stanovené prodejní ceny a její obvyklá výše je nejčastěji v rozmezí 3 - 5 %. U pronájmů se odměna řídí výší měsíčního nájemného. Některé realitní kanceláře nemají procentuelní výpočet výše provize z kupní ceny, ale mají stanovenou fixní částku. Provizi většinou platí kupující, ale v některých realitních kancelářích bývá zvykem, že ji platí ten, kdo si službu objednal nebo se dělí mezi obě strany. Splatnost provize je smluvně zajištěna ve zprostředkovatelské smlouvě.

Součástí zprostředkovatelské smlouvy je plná moc, kterou zmocňuje klient realitní kancelář k jednání o prodeji dané nemovitosti. Dále ze smlouvy vyplývá, podle jakého právního předpisu je uzavírána. Musí být jednoznačně stanoveny smluvní strany. V příp. SJM jsou nutné vždy podpisy obou manželů s dodatkem, že „manželé jednají ve shodě“.

4.5.1.2 Prezentace nemovitosti

Po uzavření zprostředkovatelské smlouvy a zdokumentování objektu, realitní kancelář zahajuje nabídkové řízení.

Kancelář zpracuje nabídkový list, v němž uvede nejdůležitější informace o nemovitosti (např. zastavěná a obytná plocha, dispoziční řešení, orientace, výměry pokojů, stav objektu, rok výstavby a veškeré následující rekonstrukce, inženýrské sítě, lokalita atd.), doplní o fotografii nebo plány a o kupní cenu.

Prezentace nemovitosti probíhá s využitím všech možností - tištěných médií, vlastních webových stránek, realitních serverů, prostřednictvím vývěskových tabulí a letáků, apod. Po celou dobu nabízení nemovitosti je klient pravidelně informován o stavu jeho zakázky.

4.5.2 Poptávka po nemovitosti

Získání poptávky má podobný průběh jako u nabídky, tzn. hledání přes známé, pomocí inzerce, internetu atd. Velmi často se stává, že se na kancelář obrátí zájemce o koupi nemovitosti sám. Jestliže momentální nabídka neodpovídá požadavkům tohoto zájemce, zpracuje realitní kancelář jeho konkrétní představy a zařadí ho do databáze poptávajících. Takovým seznamem disponuje každá realitní kancelář, o jednotlivých poptávkách má v systému detailní informace.

Nalezení vhodného kupce je zřejmě nejobtížnější fází v oblasti realit. Ideální variantou je přímé oslovení klientů z evidence poptávajících. Další oblastí hledání je opět okruh známých, rodina a inzerce apod.

Jestliže potenciální kupující akceptuje nabídku realitní kanceláře, makléř se neprodleně spojí s majitelem nemovitosti a s touto skutečností jej seznámí. Současně s ním domluví osobní prohlídku, při které je tomuto kupujícímu nemovitost kompletně představena.

Některé realitní kanceláře vedou tzv. evidenci prohlídek z důvodu ochrany majitele nemovitosti. Tzn., že se zaznamenává každá prohlídka se zájemcem na zvláštní list, do kterého makléř napíše celkový čas prohlídky a vyžaduje podpisy obou majitele i poptávajícího. V příp., že by došlo k vyloupení nemovitosti, realitní kancelář má písemný důkaz, kdo všechno se před loupeží v objektu vyskytoval. Poté klient dostává čas na rozmyšlenou.

4.6 Realizace prodeje

Vyjádří-li se klient kladně, nastává poslední fáze - realizace prodeje. Vážný zájemce obvykle skládá v realitní kanceláři jistinu ve výši provize. Tato jistina se započítává při uzavření kupní smlouvy jako záloha na kupní cenu nebo-li rezervační poplatek. Realitní kancelář současně vystaví potvrzení o složení zálohy na nemovitost, čímž se zavazuje, že zabezpečí uzavření kupní smlouvy (smlouvy o převodu členských práv a povinností v případě družstevního vlastnictví) mezi prodejcem a kupcem nemovitosti.

4.6.1 Kupní smlouva

Po vzájemné dohodě obou stran tzn. prodávajícího a kupujícího, dochází k přípravě kupní smlouvy, popřípadě dohody o převodu členských práv a povinností nemovitosti, pokud se jedná o družstevní byt. Aby se omezilo riziko odstoupení kupujícího od připravované kupní smlouvy, sepisuje se někdy smlouva o budoucí smlouvě a kupec obvykle skládá nevratnou kauci ve výši až 10 % z kupní ceny. Tímto opatřením se kancelář

jistí pro případ, že by kupec porušil smlouvu o smlouvě budoucí a odmítl kupní smlouvu akceptovat. V případě odstoupení prodávajícího, je provize vrácena kupujícímu a některé realitní kanceláře vyžadují i náhradu škody od majitele nemovitosti.

Současně se již zařizují ve spolupráci s finančními poradci i hypoteční smlouvy, doklady pro odhady a veškeré dokumenty, potřebné pro prodej. Po oboustranném souhlasu dochází k podpisu smlouvy za přítomnosti notáře. Další kroky jsou dány kupní smlouvou (termín splacení celkové částky kupní ceny, odevzdání peněz, předání nemovitosti apod.). Nakonec se řeší notářské a realitní úschovy na speciálních účtech, smlouvy o úschově jiných smluv apod.

4.6.1.1 Nejčastější způsoby a možnosti zajištění úhrady kupní ceny nemovitosti

Určení výše kupní ceny nemovitosti, stejně tak jako způsob její úhrady je věcí dohody obou smluvních stran. V každém případě se doporučuje tyto věci vždy jednoznačně a srozumitelně dojednat v kupní smlouvě. Nesjednání způsobu úhrady kupní ceny a hlavně zajištění pro případ neuhrazení sice nezakládá neplatnost kupní smlouvy, ale může mít velmi nepříjemné důsledky pro prodávajícího, neboť neuhrazení kupní ceny v žádném případě neznamená, že nový vlastník nemovitost vrátí původnímu vlastníkov.

a) Notářská nebo advokátní úschova

Jde o jeden z nejjistějších způsobů zajištění úhrady kupní ceny. Zjednodušeně řečeno, notář sepíše s prodávajícím a kupujícím protokol o notářské úschově, když kupující složí do úschovy notáře (na jeho zvláštní účet) kupní cenu. V protokolu jsou uvedeny: identifikační údaje o složiteli a o příjemci, údaj o tom, jakým způsobem byla notářem ověřena totožnost složitele, popřípadě jeho zástupce, údaj o výši složené peněžní částky a o měnové jednotce, údaj o tom, že notář peníze přijal do notářské úschovy, lhůta stanovená složitelem pro vydání peněz příjemci, podmínky, stanovené složitelem pro vydání peněz příjemci, přičemž nejčastěji se jako podmínka vydání peněz příjemci uvádí předložení výpisu z katastru nemovitostí na předmětnou nemovitost, kde je jako vlastník zapsán kupující s tím, že na výpisu není uveden žádný jiný právní závazek vážnoucí na nemovitosti, dále označení účtu u banky, na který mají být peníze jejich bezhotovostním převodem ze zvláštního účtu vydány příjemci.

Každý notář je pojištěn na odpovědnost za škodu. Jestliže notář nevykonává činnost notáře po dobu delší než jeden měsíc a není zastoupen, příslušná notářská komora mu ustanoví zástupce. Podobným způsobem je řešena i advokátní úschova.

b) Bankovní akreditiv

Smlouvou o otevření akreditivu se zavazuje banka příkazci - v tomto případě jím je kupující, že na základě jeho žádosti poskytne oprávněnému - prodávajícímu, z účtu příkazce plnění ve prospěch oprávněného, jestliže oprávněný splní do určité doby stanovené podmínky. Nejčastěji je jako podmínka vydání peněz prodávajícímu bankou předložení výpisu z katastru nemovitostí na předmětnou nemovitost, kde je jako vlastník zapsán kupující s tím, že na výpisu není uveden žádný jiný právní závazek vážnoucí na nemovitosti.

c) Obecná úschova

Tento způsob zajištění úhrady kupní ceny provádějí některé realitní kanceláře. Děje se tak podle ustanovení občanského zákoníku. Náklady na úschovu nejsou většinou tak vysoké jako u notářské, advokátní nebo bankovní úschovy. Takováto smlouva musí být velmi přesně precizována. Právní zajištění výplaty peněz z úschovy není tak dokonale zajištěno jako u předchozích způsobů.

d) Poskytnutí hypotéky

Při poskytnutí hypotéky zaplatí kupující prodávajícímu kupní cenu prostřednictvím hypotečního úvěru od banky. Děje se tak většinou po splnění podmínek: předložení hypoteční bance návrhu na vklad zástavního práva k uvedené nemovitosti ve prospěch hypoteční banky, návrhu na vklad kupní smlouvy, vše opatřené potvrzením podatelny příslušného katastrálního úřadu a předložením kupní smlouvy. Při tomto způsobu úhrady kupní ceny prodávající nic neriskuje, přičemž je věcí právního vztahu hypoteční banky a kupujícího, pokud kupující nesplácí hypoteční úvěr.

e) Zřízení zástavního práva

Zástavní právo slouží k zajištění úhrady kupní ceny pro případ, že nebude včas uhrazena byť i její část, podle podmínek kupní smlouvy. V tom případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. To znamená, že při uzavření kupní smlouvy se současně zřídí zástavní právo k převáděné nemovitosti ve prospěch prodávajícího. Zástavní právo k nemovitostem vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Zástavu lze zpeněžit na návrh zástavního věřitele - prodávajícího ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy. Tento způsob zajištění úhrady kupní ceny je dostatečným způsobem v zákoně zajištěn, avšak na nemovitosti nesmí váznout žádná jiná zástava, neboť vznikne-li na

zástavě více zástavních práv, uspokojují se zajištěné pohledávky postupně v pořadí určeném podle doby vzniku zástavních práv. Nevýhodou je časová náročnost tohoto postupu. (zákon č. 358/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti (notářský řád), § 682 a násl. Obchodního zákoníku, § 747 a násl. ObčZ, § 152 a násl. ObčZ).

4.6.1.2 Obecné podmínky na výplatu peněz

K uvolnění peněz pro prodávající dochází u nemovitostech v osobního vlastnictví při zaevidování změny vlastnických práv a to výpisem vlastnictví. U družstevního vlastnictví v okamžiku vzniku členství a to dnem předložení smlouvy o převodu členství představenstvu družstva. Vázne-li na nemovitosti zástavní právo, poskytovatel úvěru musí dát souhlas k výmazu zástavního práva, avšak za určitých podmínek. Požaduje doplacení částky, poté vymaže zástavu a zřídí novou na jméno nového majitele. V tomto případě musí být zaplacen poplatek za předčasné ukončení úvěrové smlouvy. Zrušení zástavního práva se musí vždy evidovat na katastru nemovitostí, který provede výmaz zástavního práva.

4.6.2 Vklad do katastru nemovitostí

Sepsáním kupní smlouvy práce realitní kanceláře rozhodně nekončí. Je třeba zajistit vklad do katastru, což je úkon, kterým přechází vlastnické právo na kupujícího. Aby se nestalo, že nemovitost přejde při vkladu do katastru na kupce, aniž by ji zaplatil, jistí se její převod tím, že kupec skládá peníze třetí osobě (viz. výše kap.4.6.1.1). Po dodržení všech podmínek lze zahájit řízení před katastrálním úřadem. Ten rozhodne, zda povolí vklad a zapíše vlastnické právo do katastru anebo zda návrh zamítne. Proti kladnému rozhodnutí katastrálního úřadu není přípustný opravný prostředek. Záporné rozhodnutí lze napadnout žalobou.

4.6.3 Daně

Jakékoliv závazky vůči finančnímu úřadu si klient obstarává sám. Některé realitní kanceláře vypomáhají pouze s vyplněním formulářů. Jaké daně a kdy se platí, je vyloženo v kapitole 2.

4.6.4 Ukázky smluv

viz. přílohy:

- kupní smlouva o koupi nemovitosti
- smlouva o budoucí kupní smlouvě
- smlouva o převodu členství a užívacích práv k družstevnímu bytu
- návrh na vklad
- mandátní smlouva
- zprostředkovatelská smlouva

5. Výzkum sledovaných objektů

Nepříliš reprezentativních realitních kanceláří je na trhu dostatek, proto jsem se zaměřila na kvalitní realitní kanceláře, které jsou známé svým seriózním přístupem ke klientům. Jedná se o dvě společnosti v Českých Budějovicích. Mým úkolem bylo zpracovat činnost realitního makléře, proto nespécifikuji blíže ostatní oblasti, kterými se tyto společnosti zabývají.

5.1 Profil realitních kanceláří

První sledovaná realitní kancelář působí na trhu s nemovitostmi jako společnost s ručením omezeným přes dva roky. Její představitelé však mají zkušenosti s realitami již několik let. Realitní kancelář je řádným členem Asociace realitních kanceláří Čech a Moravy a je pojištěna pro případ způsobené škody na částku dosahující několika milionů.

Společnost řeší záležitosti se zaměřením na poskytování služeb v těchto oblastech: obchod s nemovitostmi, zprostředkování služeb a obchodu, dále činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců, realizace stavebních projektů. V sídle firmy se nachází i finanční poradce, který spolupracuje s bankami a zajišťuje úvěry, hypotéky, půjčky.

Realitní kancelář řídí dva jednatele. Dále společnost tvoří sekretariát a samozřejmě jednotliví makléři. Ti pracují na základě mandátní smlouvy, která je definována dle obchodního zákona č. 513/1991 Sb. takto:

„Mandátní smlouvou se zavazuje mandatář, že pro mandanta na jeho účet zařídí za úplatu určitou obchodní záležitost uskutečněním právních úkonů jménem mandanta nebo uskutečněním jiné činnosti, a mandant se zavazuje zaplatit mu za to úplatu.“

Obchodní záležitostí je v tomto případě činnost realitní makléř v oblasti - zprostředkování prodeje, pronájmu nemovitostí, vyhledávání investičních příležitostí a další činnosti, vyplývající z předmětu činnosti realitního makléře. Ostatní práva a povinnosti si ujednají strany po vzájemné dohodě, ale východiskem zůstává obchodní zákoník (§ 566 - § 576).

Realitní makléř si tedy obstarává živnostenský list na realitní činnost. Jeho práce spočívá pouze v zajištění prodávajícího a kupujícího. Po uskutečnění obchodu realitní makléř dostává odměnu ve formě provize, jejíž výše se pohybuje mezi 20 – 40 % z celkové provize a závisí na tom, jakou měrou se podílel na prodeji, tzn. zda zajistil obě strany nebo pouze jednu z nich, a nebo dohodne jenom obchod. Dále makléři dostávají různé finanční odměny zvyšující jejich motivaci.

Společnost si zakládá na tom, aby se makléřům dostalo náležité vzdělání v oblasti realit. Pořádá vlastní školení a je schopna zajistit i rekvalifikační kurzy pořádané ARKČR. Realitní kancelář dbá na dodržování všech etických zásad včetně stanoveného etického kodexu.

Statistické údaje

Realitní kancelář má průměrně k dispozici přes sto nabídek nemovitostí, z toho 50 % bytů, 20 % rodinných domů, 20 % pozemků, 5% chat a chalup, 5 % ostatní (průmyslové areály, kulturní domy, komerční záležitosti). Zprostředkovatelské smlouvy uzavírá na šest měsíců, ale je možné i na kratší dobu, ne však pod čtyři měsíce. Z celkového počtu smluv zaujímá cca 15% výhradních zakázek a 85 % nevýhradních. Exklusivní smlouva v sobě zahrnuje tyto služby: výpis z katastru nemovitostí, znalecký odhad u osobního vlastnictví, ostatní doklady a smlouvy z katastru nemovitostí, vypracování formuláře daně a podání přiznání daně z převodu nemovitostí.

Množství poptávek je velmi proměnlivé, ale pohybuje se kolem osmdesáti, přičemž 60 % tvoří zájem o nemovitosti a 40 % o byty. Počet uskutečněných obchodů se ročně pohybuje kolem 15 % z celkové nabídky a největší podíl na prodeji představují byty, zejména v družstevním vlastnictví. Nejvíce zakázek se realizuje v jarních a podzimních měsících, nejméně v letním a zimním období.

Činnost realitního makléře ve firmě

Realitní makléř zajistí uzavření zprostředkovatelské smlouvy s prodávajícím. Kancelář má na starost převzít doklady o nemovitosti a zpracovat nabídkové pare. K tomu firma nevyužívá žádný software. Dále sekretariát zajistí řádnou prezentaci nemovitostí probíhající na vlastních webových stránkách, neplaceném serveru a vývěskách. Činnost makléře končí ve fázi, kdy obstará kupujícího. Další jednání s klienty vede pouze realitní kancelář. Na samotné realizaci obchodu se tedy dohodnou obě strany společně v realitní kanceláři. Nejdříve dochází ke složení zálohy od kupujícího na tzv. klientský účet společnosti a poté je u notáře sepisována kupní smlouva, v níž jsou uvedeny veškeré podmínky obou stran včetně podmínek k uvolnění financí. Kancelář následně obstará vklad do katastru nemovitostí.

Spolupráce, budoucnost

Realitní společnost spolupracuje s několika realitními kanceláři v Českém Krumlově v rámci tzv. sdružení realitních kanceláří. Tím chce dosáhnout zkvalitnění služeb, zajistit serióznost jednotlivých subjektů a potažmo zlepšit celkový pohled na realitní kanceláře. V současné době toto sdružení má sedm členů a zároveň probíhají jednání o přistoupení dalších realitních kanceláří. Spolupráce spočívá ve vzájemném pravidelném posílání nabídek a respektování se navzájem. Společná práva a povinnosti jsou ošetřeny písemnou smlouvou a v případě uskutečnění prodeje, vše dojednává realitní kancelář, která uzavřela zprostředkovatelskou smlouvu s prodávajícím. Provize jsou poté děleny na polovinu. Firma hodlá oslovit některé realitní kanceláře v Českých Budějovicích a vytvořit podobné sdružení i v této lokalitě.

Realitní společnost plánuje do budoucna zřídit svou pobočku v Českém Krumlově. Dále jednatele chystají přijmout další členy včetně realitních makléřů, kteří by měli postupně zlepšovat úroveň a kvalitu realitní kanceláře. Společnost uvažuje o rozšíření své působnosti i do dalších jihočeských měst.

Profil druhé realitní kanceláře

Druhou realitní kancelář je také společnost s ručením omezeným. Původně se věnovala pouze geodetickým pracím, avšak z důvodu poptávky po komplexních službách se společnost zaměřila na realitní činnost a posléze od roku 2000 i na dražby. Realitní kancelář je vedena dvěma členy. Není členem Asociace realitních kanceláří, ale dodržuje etický kodex realitního makléře.

Společnost nabízí tyto služby: provádění veřejných dražeb dle zák. 26/2000 Sb. (zákon o dražbách), služby pro správce konkurzní podstaty a likvidátory, organizace veřejných soutěží, identifikace nemovitého majetku, realitní činnost - obstarání prodeje, koupě či pronájmu nemovitostí, kupní a darovací smlouvy, vklady do katastru nemovitostí, znalecké posudky, tržní ocenění, vytýčení hranic vč. vyhotovení geometrických plánů.

Dražební činnost vychází ze zákona č.26/2000. Jedná se o činnost koncesovanou, tzn., že pro provozování dražeb je nutné vysokoškolské vzdělání a min. pět let praxe v oboru realit. V Jihočeském kraji nejsou příliš často uskutečňovány dražby, jde spíše o jednorázové akce. Za dobu svého působení má společnost za sebou přes dvacet dražeb. Pro více informací ohledně dražeb odkazují na zákon o dražbách.

Statistické údaje

V porovnání s předešlou realitní kanceláří disponuje s menší nabídkou nemovitostí. Zhruba třicet nabídek tvoří 30 % byty, 25 % pozemky, 15 % nemovitosti, 15 % nebytové prostory, 7 % pronájmy, 8 % dražby. Exklusivní smlouvy zaujímají 30 % ze všech zprostředkovatelských smluv. Zprostředkovatelské smlouvy uzavírá taktéž na čtyři až šest měsíců nebo na dobu neurčitou. Zrealizovat obchody se daří přibližně z deseti procent z celkové nabídky za rok s tím, že nejúspěšnější bývá prodej bytů. Za nejúspěšnější období je opět považováno jaro a podzim.

Činnost makléře

Činnost realitního makléře je velmi odlišná. Je to dáno tím, že provoz společnosti vedou pouze dva členové, kteří se podílí na všech fázích obchodu. Za velkou výhodou lze považovat fakt, že klient po celou dobu zprostředkování prodeje jedná pouze s jednou osobou, přičemž si tak vytvoří důvěrnější vztah k realitní kanceláři a tím vzniká i menší riziko odstoupení prodávajícího či kupujícího od smlouvy.

Realitní činnost je srovnatelná s první realitní kanceláří, pouze s malými odchylkami. Realitní kancelář nespolupracuje s bankovním poradcem, ale jedná přímo s bankami. Při skládání peněz využívá vedle klientského účtu i tzv. smlouvy o úschově (blíže kap. 4.6.1.1). Své nabídky rovněž prezentuje na vlastních webových stránkách, neplacených serverů, na vývěskách a na rozdíl od předešlé realitní kanceláři využívá několik typů inzerce.

Realitní kancelář v současné době nespolupracuje s ostatními kanceláři jako předchozí subjekt, ale této možnosti se nebrání. Spolupráci se zahraničními kanceláři by velmi uvítala. O rozšíření společnosti o další členy prozatím neuvažuje.

5.2 Komparace názorů

Lze říci, že obě společnosti se potýkají v realitní činnosti téměř se stejnými problémy. Často je obtížné stanovit reálnou tržní cenu nemovitosti. Mnohdy existují případy, kdy majitelé velmi nadhodnocují své majetky a vůbec nemají přehled o situaci na realitním trhu. Makléři tak nastává velmi nesnadná situace. Snaží se prodávajícího přesvědčit, že jím stanovená cena není adekvátní tomu, co nabízí. Je to velmi citlivé téma a zde se ukáže profesionalita makléře. Jestliže realitní kancelář nehodlá realizovat takovou nabídku, majitel se obrací i na konkurenci a snaží se uspět u ní. V momentě, kdy se mu to podaří,

tak se realitní kancelář, která odmítla nabízet tuto nemovitost, dostává do velmi svízelné situace. V tu chvíli klesají její reference.

Se stanovením ceny vzniká další problém – určení provize. Otázky typu „proč tak vysoká provize a za co vůbec?“, potkávají snad všechny makléře. V tomto případě jsou nebezpečné z hlediska konkurence realitní kanceláře nabízející jednotnou částku, byť i o dost nižší než bývá provize ostatních kanceláří.

Další známou skutečností jsou případy, při kterých klienti obcházejí realitní kanceláře. Ani sledované společnosti nejsou výjimkou. Realitní kancelář zprostředkuje prohlídku s potenciálním kupujícím, který se následně dohodne s majitelem na prodeji bez účasti realitní kanceláře. A to jenom díky nevýhradní smlouvě, při které majitel není nijak zavázán vůči realitní kanceláři.

Velmi trapná situace nastává, když makléři objeví vhodného kupce ochotného ihned uzavřít obchod, avšak zjistí, že inzerovaná nabídka není už dávno aktuální. Bohužel lidé nemají stanovenou povinnost tuto skutečnost oznamovat. Konečný efekt? Dopláčí na to pouze realitní kanceláře.

Toto byly pouze některé konkrétní nepříjemnosti při osobních jednáních s klienty. Samozřejmě nejtěžší stále zůstává zajištění zprostředkování prodeje.

Se vstupem do EU společnosti neshledaly žádný výrazný nárůst skupování nemovitostí českými občany. Zato výraznější zájem nastal ze strany západní Evropy.

Představitelé společností vidí budoucnost spíše skepticky, a to díky neexistenci zákona, který by stanovil realitní činnost jako živnost vázanou. Stále totiž přibývá nesolidních realitních kanceláří, které vydělávají na lidech za každou cenu. Společně vidí řešení ve spolupráci **seriózních** realitních kanceláří a dále ve vytvoření jakéhosi systému, který by určoval společná pravidla všem členům.

Současná analýza situace trhu v Českých Budějovicích dle zkoumaných RK

Obě společnosti se shodly na tom, že největší objem obchodů zaujímají byty. Z toho je k dispozici 90 % bytů družstevních a zbývajících 10 % jsou byty v osobním vlastnictví, po kterých je největší poptávka. Další požadavky se již týkají technických věcí. Nejžádanější jsou byty o velikosti 2+1 cca 60m², zděný, zateplený, nově zrekonstruovaný, nejlépe v klidné lokalitě, v žádném případě nepřichází v úvahu sídliště a to nejdůležitější – vše za přijatelnou cenu. Velmi záleží na typu vlastnictví, přičemž byty v osobním vlastnictví, které jsou upřednostňovány, jsou dražší někdy až o několik stovek tisíc. I nadále zůstává trendem výstavba rodinného domu v okolí Českých Budějovic. Problémem však začíná být

nedostatek stavebních parcel nebo jejich finanční nedostupnost. Realitní makléři se také shodli na vzrůstající zájem o bydlení mimo centrum města. Vzdálenost od města již tolik nerozhoduje, lidé preferují bydlení na periferii města v klidnějších lokalitách.

6. Úvahy de lege ferenda

Prodat / koupit nemovitost sám nebo prostřednictvím realitní kanceláře? Aneb mnohokrát diskutovaná otázka. Na jedné straně stojí pohled majitelů nemovitostí, popřípadě těch, kteří nemovitost poptávají, na straně druhé pak pohled realitních kanceláří. Názory majitelů nemovitostí se v zásadě dělí na dvě skupiny. Jedni se nebrání spolupráci s realitními kancelářemi, nebo ji dokonce vyhledávají. Druzí se naopak k tomuto druhu spolupráce stavějí rozpačitě nebo ho předem ze zásady vylučují.

Odmítání spolupráce majitelů s realitními kancelářemi často pochází z neznalosti výhod a nevýhod a špatné informovanosti o tom, jak probíhá. Dalším podstatným důvodem je i nedůvěra v realitní kanceláře, pramenící zvláště z jejich chování a činností, které jsou popsány níže. Určitou reakcí a protitahem realitních kanceláří na tuto neochotu majitelů nemovitostí k uzavírání jakýchkoli smluv s realitní kanceláří je čím dál menší orientace na získávání nových smluv s majiteli nemovitostí.

Realitní makléři se více zaměřují na vyhledávání soukromé inzerce a její následné nabízení pod hlavičkou své kanceláře a následný „operativní telemarketing“. Ten je založený v podstatě na tom, že realitní kancelář majiteli nemovitosti poprvé volá až ve chvíli, kdy na danou nemovitost má klienta. Zprostředkovatelská smlouva v těchto případech bývá sepsána následně, zpravidla po první prohlídce. Někteří neprofesionální makléři nabízejí jednotlivcům své služby bez jakékoli smlouvy a jen za drobné provize, ale také bez jakéhokoli servisu a odpovědnosti za nabízené služby. Riziko a negativní důsledky takového obchodu nese pak jak prodávající, tak nakupující. Přímou příčinou prodávající před službami realitních kanceláří varují s odkazem na vysokou cenu. Lidé totiž vidí, že zaplatí méně a že po nich nikdo nechce podepsat žádnou smlouvu – smlouva je ale ochrana pro všechny zúčastněné.

Dalším nepříjemným jevem, který ztěžuje poptávajícímu orientaci na trhu, je existence zdvojené i ztrojené inzerce (často s odlišnými informacemi) na jednu a tutéž nemovitost. Ta vzniká právě díky výše popsanému chování některých realitních kanceláří. Poptávající také neustále narážejí na neaktuální nabídky realitních kanceláří, které často ani nevědí o neaktuálnosti své inzerce.

Všechny uvedené činnosti realitních kanceláří vyplývají především z nedostatečné právní legislativy a také z chybějící kvalifikovanosti realitních makléřů.

Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska požaduje úpravu legislativy již několik let. Asociace se stala v roce 1994 členem Mezinárodní federace realitních makléřů – FIABCI. Později, konkrétně v roce 2000, se Asociace stala také členem pozorovatelem

Evropské rady realitních živností (CEPI), která byla více než před deseti lety založena v Bruselu a má dvě odnože. Jednou je Konfederace správců nemovitostí (CEAB) ve Florencii a tou druhou Evropská skupina obchodníků s nemovitostmi (EPAG) v Hamburku.

Realitní profese v rámci Evropské legislativy

V některých zemích EU musí každá realitní kancelář splnit určité podmínky: vzdělání, povinné členství v asociaci, školení makléřů, praxi, atd. Pak teprve dostanou licence nebo povolení k provozování této činnosti. Dále jsou povinni pravidelně proškolovat všechny makléře a musí být pojištěni za škodu způsobenou jejich činností. Mimo to je v zemích EU znát výrazná aktivita směrem k zpřísnění podmínek pro výkon realitní činnosti, které jsou vázány především na vzdělávání.

Právní úprava živnosti realitních makléřů je např. v těchto zemích EU: např. Belgie, Dánsko, Německo, Francie, Irsko, Rakousko, Švédsko a Norsko. Země, kde živnost obchodníků s nemovitostmi upravují pouze předpisy živnostenských asociací, které platí pouze pro členy těchto asociací jako je tomu u nás, jsou Nizozemí a Velká Británie. Živnostenské průkazy vyžadují všechny země kromě Španělska, Nizozemí a Velké Británie. V Belgii, Francii a Irsku mají tyto živnostenské průkazy roční platnost. Naproti tomu stálou platnost, ale s možností odebrání, mají živnostenské průkazy v Dánsku, Německu, Švédsku a Norsku.

Z průzkumu, který uskutečnila CEPI, vyplývá následující: Požadovaná určitá úroveň vzdělání je nezbytná v Belgii, Dánsku, Francii, Itálii, Irsku, Norsku, Rakousku a Švédsku. Zatímco Německo, Lucembursko, Nizozemí a Finsko nevyžadují povinné vzdělání. Příslušné nástavbové studium trvá minimálně tři roky v Belgii, Dánsku, Irsku a v Norsku, minimálně dva roky ve Francii a v Rakousku a minimálně jeden rok v Itálii. Diplom nebo osvědčení vystavují v Dánsku, Francii, Itálii, Norsku, Rakousku a ve Švédsku státní instituce. Naopak v Belgii, ve Francii a v Irsku může takové osvědčení vystavit zařízení, které je tomu zákonem oprávněno.

Dále z výzkumu vyplývá, že živnostenská asociace nevyžaduje žádnou délku praxe v Nizozemsku a Švédsku. Pro držitele určitých diplomů může být praxe nepovinná i v Německu a v Itálii. Tato praxe je naopak pro všechny povinná v Belgii (minimálně 1 rok), v Dánsku (2 roky), v Irsku (1 rok), a ve Finsku (1 rok). Délka praxe je obvykle tři roky v Německu, minimálně 1 rok ve Francii, 1 rok v Itálii a v Rakousku.

Evropská rada CEPI vypracovala systém, který všechny asociace členských zemí akceptovaly a v současnosti uvádějí do praxe. Výčet oblastí, kterých se týká sjednocování základních předpokladů pro výkon realitní činnosti v rámci zemí Evropské unie, samozřejmě se zřetelem na národní legislativy. Jsou to:

- evropský kodex chování pro obchodníky s nemovitostmi
- chartu kvality služeb pro správce nemovitostí
- minimální kritéria vzdělání pro obchodníka s nemovitostmi
- minimální kritéria v oblasti pojištění živnostenské občanskoprávní odpovědnosti pro obchodníky s nemovitostmi
- minimální kritéria v oblasti finanční garance pro obchodníky s nemovitostmi

[20].

Příklad z Anglie

Typ profesního sdružení představuje např. celosvětově respektovaná organizace "Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)". Jedná se o instituci původem z Velké Británie. Nyní má již celosvětovou působnost v podobě místních organizací sdružujících členy z různých zemí světa. Členství v této organizaci garantuje profesionální předpoklady, příslušné vzdělání a seriózní přístup k plnění jednotlivých zakázek.

Organizace garantuje především oceňování nemovitostí. Certifikace posudků členem RICS je například vyžadována financujícími institucemi, které poskytují úvěry na většinu zásadních transakcí a projektů. Členství v RICS nicméně zaručuje i profesionální přístup k plnění zprostředkovatelské činnosti. Je podmíněno dosažením nutného vzdělání a minimální praxe. Vzdělání poskytují vybrané univerzity například i formou dálkového nebo postgraduálního studia. Praxe je garantována vždy existujícím členem organizace, který sleduje po dobu minimálně dvou let činnosti a aktivity takového kandidáta na členství [21].

Na základě výše uvedeného se domnívám, že by tato činnost měla být regulována právním předpisem, stejně tak jako v některých zemích EU, jenž by vyřadil z trhu zmíněné nereseriozní realitní kanceláře, které svým neprofesionálním chováním na trhu s nemovitostmi přispívají k celkové negativní pověsti realitních kanceláří. Nejen úprava legislativy, ale i vzdělání realitních makléřů v oblasti realit, je rovněž nezbytností. To by mělo být završeno řádnou zkouškou. Patrně nejdůležitější je ale samotný přístup realitního makléře k jeho činnosti. Poté by jistě bylo jednodušší odpovědět na úvodní otázku této kapitoly.

7. Závěr

Smyslem mé diplomové práce bylo podat stručný nástin situace současného trhu s nemovitostmi a zvláště přiblížit činnost realitního makléře. Na první pohled se zdá, že se jedná o celkem jednoduchou záležitost, ale tento dojem je pouze zdánlivý. Z hlediska legislativy jistě ano, stačí pouze splnit všeobecné podmínky k provozování živnosti volné, ale až praxe vypoví o daném realitním makléři, zda je vůbec schopen tuto profesi vykonávat.

V mnoha případech se začínající realitní makléři zaučí již v rozběhnuté firmě a po velmi krátké době v domnění dostatečné fundovanosti v oboru, si zakládají svoji vlastní realitní kancelář. Tento jev mj. způsobuje každoroční nárůst počtu realitních kancelářů. Ale: více firem - větší konkurence - vyšší kvalita služeb. To, co by klient vnímal jako výhodu v jiných oborech, v oblasti nákupu a prodeje nemovitostí neplatí. Žalostná kvalita velmi vysokého procenta realitních společností vadí seriózním subjektům, profesní organizaci a konečně i zákazníkům. Není to však dáno tržní situací. Napomáhá tomu zejména legislativní rámec, kdy realitní činnost spadá mezi volné živnosti a realitní kanceláře se nepotřebují prokazovat žádnou kvalifikací.

Naopak v některých státech EU je nutná praxe a vykonání zkoušky, jinde se požadují licence, kterým předchází přísné a náročné požadavky rekvalifikačního kursu zakončené zkouškou realitního makléře.

Je jisté, že v souvislosti se vstupem ČR do EU bude nutné tuto situaci řešit. Podle mého názoru by mělo být v první řadě zákonem stanoveno, alespoň na základě koncese, kdo může realitní činnost vykonávat. Kromě patřičné legislativy je důležité získat odpovídající vzdělání v realitní oblasti, tzn. odborné znalosti technických, ekonomických, právních oborů, principů marketingu, managementu a komunikace. Vedle příslušné legislativy a vzdělání je však nezbytný etický přístup realitního makléře k plnění požadavků klientů. V konečném důsledku by tyto změny jistě pomohly zlepšit dosavadní nahlížení na realitní kanceláře v České republice.

Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem je tedy zřejmé, že zásadní problém v oblasti realit je třeba spatřovat na straně legislativy. Usuzuji tak především z mínění některých realitních makléřů, z mé osobní praxe a konečně i z názorů představitelů Asociace realitních kancelářů Čech a Moravy.

8. Seznam literatury

- [1] BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). Praha: Linde, 1999. 540s. ISBN 80-7201-197-9
- [2] BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Rádce majitele nemovitostí: Praha: Linde, 1998. 458s. ISBN 80-7201-084-0703
- [3] FIALA, Josef a kol. Občanské právo hmotné. Brno: Doplněk, 2002. 436s. ISBN 80-7239-111-9
- [4] FIALA, J., HURDÍK J., KORECKÁ V., TELEC I. Občanské právo - lexikon: Sagit 2001. 512s. ISBN 80-7208-237-X
- [5] JANKŮ, Martin, LUKEŠ Ladislav. Byty, stavby, nemovitosti. Computer Press, 2002. 176s. ISBN 80-7226-731-0
- [6] JANKŮ, Martin. Nemovitosti – koupě a prodej. Brno: Computer Press, 2003. 254s. ISBN 80-7226-899-6
- [7] JEHLIČKA O., ŠKÁROVÁ M., ŠVESTKA J., VODIČKA A.: Občanský zákoník – komentář. C.H.Beck, 1994, 2. vydání. 674s. ISBN 80-7049-079-9
- [8] KOCOUREK, Jiří. Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí. EUROUNION Praha, 2005, 4.vydání. 511s. ISBN 80-7317-037-X
- [9] KOUT, Petr. Daně a nemovitosti. Asociace realitních kanceláří ČR, 2005. 29s.
- [10] LIŠKA, Pavel. Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí. Prospektum Praha, 1994. 346s. ISBN 80-7175-014-X
- [11] MARKOVÁ H., Daňové zákony: GRADA 2005. 168s. ISBN 80-247-1453-1

- [12] Český úřad zeměměřický a katastrální, Návod pro správu a vedení katastru nemovitostí Praha 2001 č.j. 4571/2001-23 86s.
- [13] ÚZ – Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy. Praha: SAGIT, 2004. 204s. ISBN 80-7208-454-2
- [14] ÚZ – Občanský zákoník. Praha: SAGIT, 2005. 251s. ISBN 80-7208-505-0
- [15] ÚZ – Obchodní zákoník. Praha: SAGIT, 2005. 236s. ISBN 80-7208-500-X
- [16] Zpráva o trhu nemovitostí 2004 ARK. Asociace realitních kanceláří, 2005. 88s.
- [17] Český statistický úřad – www.czso.cz
- [18] BORŮVKA, J.: Jak je na tom bytová výstavba v regionech ČR, ZPRAVODAJ ARK ČR 9/2005, Praha 2005
- [19] Koncepce bytové politiky 2005, Ministerstvo pro místní rozvoj
- [20] ZPRAVODAJ ARK ČR 3/2003 Realitní profese v rámci Evropské legislativy
- [21] Kvalifikace v oblasti realit, www.mojereality.com, 24.11.2004
- [22] Asociace realitních kanceláří ČR – www.arkcz.cz
- [23] Stránky Ministerstva pro místní rozvoj – www.mmr.cz ,Koncepce bytové politiky Schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292
- [24] Způsoby a možnosti zajištění úhrady kupní ceny nemovitosti, www.nemovitosti.cz

Smlouva o koupi nemovitosti

uzavřená dle § 588 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilými, jimiž jsou:

1. pan Jiří Veselý, rodné číslo 80 10 28/2340, bytem Dyje č. p. 122
(dále jen prodávající)

a

2. pan František Novák, rodné číslo 53 12 06/077, bytem Znojmo, Holandská 1
(dále jen kupující).

Článek I

Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že je na základě rozhodnutí Pozemkového úřadu ve Znojmě č. 301/91 ze dne 15. 12. 1992 (pol. VZ 25/93) vlastníkem domu číslo popisné 311, postaveného na pozemku, který je evidován jako parcela číslo 48, zastavěná plocha o výměře 501 m² a pozemku o výměře 1 000 m², který je evidován jako parcela číslo 48, v obci Tasovice a katastrálním území Tasovice nad Dyjí, o čemž svědčí zápis na listu vlastnictví číslo 211 Tasovice, kat. území Tasovice nad Dyjí, okres Znojmo, vše zapsáno na LV č. 506 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo.

Článek II

Ujednání o prodeji

Prodávající prodává nemovitosti popsané v článku 1 této smlouvy spolu se všemi částmi, s veškerým příslušenstvím, právy a povinnostmi společností kupujícímu a tento je od prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Článek III

Kupní cena a její úhrada

3.1 Kupní cena pozemku dle článku 1 této smlouvy je stanovena dohodou ve výši 200 Kč za 1 m², tj. celkem 200 000 Kč.

Kupní cena budov a nemovitostí popsaných v článku 1 této smlouvy je stanovena dohodou ve výši 2 500 000 Kč. Celková kupní cena tedy činí 2 700 000 Kč.

3.2 Kupní cenu bude uhrazena do 15 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy převodem na účet prodávajícího – č. ú. 62173 10/0800.

Článek IV

Předání a stav nemovitostí

- 4.1 Nemovitosti dle čl. 1 budou předány a převedeny ve vyklizeném stavu, s technickým vybavením, sloužícím k jejich provozu.
- 4.2 Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření kupní smlouvy jsou nemovitosti dle článku 1 v jeho výlučném vlastnictví, prosty dluhů, věcných břemen, zástavního práva či jiných závazků, ani jejich převod není nijak omezen, což dokládá před podpisem smlouvy předložením aktuálního výpisu z LV.
- 4.3 Nemovitosti dle článku 1 jsou prodávány se všemi součástmi a příslušenstvím včetně oplocení, trvalých porostů na pozemcích vysázených a venkovních úprav.
- 4.4 Kupující prohlašuje, že si předmětné nemovitosti prohlédl, seznámil se s jejich stavem a že jsou mu známy všechny okolnosti dnešního užívání.

Článek V

Úhrada daní a nákladů

- 5.1 Daň z nemovitosti za rok 2002 je povinen zaplatit prodávající.
- 5.2 Náklady spojené s uzavřením této kupní smlouvy, jakož i poplatek, spojený s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou k tíži kupujícího.
- 5.3 Daň z převodu nemovitosti uhradí prodávající dle zákona. Část kupní ceny, odpovídající budoucí dani z převodu 3 % z kupní ceny dle této smlouvy, bude v den podpisu smlouvy složena prodávajícím do notářské (advokátské) úschovy u Vyplacení bude vázáno na vydaný daňový výměr Finančního úřadu Znojmo k úhradě této daně. Náklady pořízení smlouvy o úschově jdou k tíži kupujícího.
- 5.4 Znalecké posudky k převáděným nemovitostem zajistí a uhradí prodávající.

Článek VI

Intabulační doložka

- 6.1 Tato smlouva nabude účinnosti dnem vkladu vlastnického práva u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo. Účastníci jsou svými projevy vázáni okamžikem podpisu této smlouvy.
- 6.2 Obě smluvní strany shodně navrhují, aby Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy povolil a na nově založený list vlastnictví pro obec Tasovice, k. ú. Tasovice nad Dyjí zapsal:

V oddílu A – zapsán jako vlastník František Novák, rodné číslo 53 12 06/077, bytem Znojmo, Holandská 1

V oddílu B – zapsány převáděné nemovitosti, tj.:

P. č. kategorie výměra (m²)

48 zastavěná plocha 1 000

Budovy na st. p. 48 bydlení 501

V oddílu C, D – bez zápisu

V oddílu E – tato smlouva.

6.3 Dnem vkladu vlastnického práva přechází vlastnictví a užívání, veškerá práva a povinnosti související s prodávanými nemovitostmi na kupujícího, a to s účinností ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva ke shora uvedenému katastrálnímu úřadu.

6.4 Strany smlouvy prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

Článek VII

Ustanovení závěrečná

7.1 Tato smlouva, včetně příloh, je vyhotovena v šesti stejnopisech, které budou podány na katastrální úřad spolu s návrhem na vklad vlastnického práva.

7.2 Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že tato vyjadřuje jejich skutečnou a svobodně projevenou vůli a na důkaz úmyslu být vázáni ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy:

Příloha:

rozhodnutí Pozemkového úřadu ve Znojmě č. 301/91 ze dne 15. 12. 1992 (pol. VZ 25/93) /ověř. kopie/

Ve Znojmě dne 23. července 2002

Podpisy stran (ověřené)

Smlouva o budoucí kupní smlouvě

uzavřená dle § 50a a § 603 odst. 2 občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilými, jimiž jsou:

1. pan František Novák, rodné číslo 53 12 06/077, bytem Tasovice 301, dále jen budoucí prodávající a povinný z předkupního práva na straně jedné

a

2. manželé: pan Jiří Veselý, rodné číslo 52 02 15/033, paní Marie Veselá, rodné číslo 56 05 01/2734, bytem Tasovice 286, dále jen budoucí kupující a oprávněný z předkupního práva na straně druhé

t a k t o:

Článek I

Předmět smlouvy

Budoucí prodávající je dle kupní smlouvy ze dne 12. 6. 1999 výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví číslo 211 pro obec Tasovice a katastrální území Tasovice nad Dyjí, a to budovy pohostinství č. p. 286 na pozemku a parcele číslo 46 a parcely číslo 46, zastavěná plocha o výměře 298 m² a parcely číslo 45, zahrady o výměře 155 m², a prohlašuje, že jeho vlastnické právo k těmto nemovitostem je nesporné a je tedy oprávněn s nimi volně nakládat a jeho smluvní volnost není ničím omezena.

Článek II

Kupní cena

Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do 31. 12. 2002 nabídne tyto shora uvedené nemovitosti ke koupi kupujícímu za dohodnutou kupní cenu 750 000 Kč a budoucí kupující se zavazuje, že tuto nabídku prodeje ve shora uvedené lhůtě přijme za takto dohodnutou kupní cenu.

Článek III

Úhrada kupní ceny

Dohodnutou kupní cenu budoucí kupující rukou společnou a nerozdílnou zaplatí budoucímu prodávajícímu do 15 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy převodem na účet budoucího prodávajícího – č. ú. 23411 11/0800.

Článek IV

Stav nemovitosti

Budoucí kupující si předmět koupě prohlédli a berou na vědomí prohlášení budoucího prodávajícího, že nemovitosti jsou prosty dluhů, věcných břemen a právních závad a že tento stav bude budoucí prodávající udržovat až do uzavření kupní smlouvy mezi smluvními stranami této smlouvy.

Článek V

Předkupní právo

Budoucí prodávající jako povinný uzavírá s budoucími kupujícími současně smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného, které spočívá v povinnosti budoucího prodávajícího v případě prodeje shora uvedených nemovitostí nabídnout je ke koupi nejdříve budoucím kupujícím na základě písemné nabídky s uvedením kupní ceny, která co do výše v případě překročení výše budoucí kupní ceny uvedené ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě musí být řádně zdůvodněna nově s nastalými okolnostmi, o nichž nemohl vědět. Touto svou nabídkou je budoucí prodávající jako povinný vázán po dobu dvou měsíců. Nedojde-li v této lhůtě k uzavření kupní smlouvy, předkupní právo zaniká.

Článek VI

Intabulační doložka

1. Předkupní právo pro budoucí kupující vzniká vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany vyslovují shodně souhlas s tím, že smlouva je podkladem pro zápis předkupního práva k nemovitosti ve výlučný prospěch budoucích kupujících.
3. Budoucí prodávající zmocňuje budoucího kupujícího, aby sám podal u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad předkupního práva ve prospěch budoucích kupujících.

Článek VII

Ustanovení závěrečná

1. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech v českém jazyce. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a čtyři stejnopisy budou zaslány příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany konstatují, že tyto smlouvy jsou výrazem jejich pravé a svobodné vůle prosté omylu a tísně a že nebyly uzavřeny za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy na všech pěti stejnopisech této listiny obsahující shora uvedené smlouvy, přičemž podpisy účastníků se na jednom stejnopisu této listiny ověřují úředně.

V Tasovicích dne 5. 5. 2002

Podpisy účastníků:

Smlouva o převodu členství a užívacích práv k družstevnímu bytu v BD Nový Domov Znojmo

uzavřená dle § 230 obch. zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilými, jimiž jsou:

1. František Novák, Znojmo, Holandská 56, r. č. 49 12 20/314, člen BD, členské čís.: 2323 (dále jen převádějící) na straně jedné

a

2. Jiří Veselý, bytem Kadlov 454, okr. Znojmo, r. č. 65 12 22/0427 (dále jen nabyvatel) na straně druhé.

Článek I

Předmět smlouvy

1. Převádějící převádí na nabyvatele členství v BD Bystav, Vyškov, Jánská 8, a členská práva a povinnosti s tímto členstvím spojené.
2. Převádějící tímto prohlašuje, že má ve svém užívání družstevní byt č. 6 o velikosti 3+1 a užitné podlahové ploše 74 m² v 3. podlaží v domě na ulici Mládkova 27, ve Vyškově. Příslušenstvím bytu je samostatná komora.
3. Převádějící touto smlouvou převádí na nabyvatele užívací práva k tomuto bytu a s tím spojené právo na výplatu přeplatků úhrad nájemného a za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Článek II

Prohlášení převádějícího

Převádějící tímto prohlašuje, že k převáděnému bytu se neváže povinnost úhrady nedoplatků nájemného a povinnost úhrady jiných služeb. Taktéž prohlašuje, že k převáděnému bytu se neváže povinnost odstranění závad a poškození způsobených uživatelem na družstevním majetku. Povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů, ze stanov a rozhodnutí orgánů družstva, jež se vztahují k družstevnímu užívání předmětného bytu, přejdou na nabyvatele předložením této smlouvy BD Nový Domov, Znojmo, Holandská 56.

Článek III

Vypořádání zůstatkového členského podílu

Smluvní strany současně prohlašují, že došlo k jejich vzájemnému vypořádání. Zůstatková hodnota členského podílu, jež se váže k výše uvedenému bytu, se tímto převádí na nabyvatele. Současně převádějící souhlasí, aby jejich základní členský vklad byl převeden na nabyvatele.

Článek IV

Úhrada nájemného

Nabyvatelé se zavazují hradit nájemné za užívání převáděného bytu od měsíce února 2002.

Článek V

Účinnost smlouvy

K převodu členství a shora uvedených práv a povinností spojených s členstvím, tj. užívání výše uvedeného bytu, dojde v okamžiku předložení této smlouvy u BD Nový Domov, Znojmo. Převádějící se zavazují uvolnit převáděný byt dnem podpisu smlouvy. Převádějící se současně zavazují uhradit případné nedoplatky, jež vznikly v souvislosti s užíváním tohoto bytu před datem převodu bytu a které budou doloženy nabyvatelem do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

Článek VI

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva a z ní vyplývající právní vztahy se řídí občanským zákoníkem, z. č. 40/1964 Sb. v platném znění. O všech sporech vyplývajících z této smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech exemplářích o dvou stranách. Po jednom výtisku obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení bude předloženo BD Nový Domov.
3. Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Ve Znojmě 20. ledna 2002
podpisy smluvních stran

Místo pro ověření:

Prohlášení nabyvatele

Prohlašuji, že družstevní byt, jenž je předmětem převodu užívacích práv, budou užívat mimo mě další příslušníci domácnosti nabyvatele:

Jméno a příjmení, rok narození, vztah k nabyvateli:

Jana Veselá, 1988, dcera

Petr Veselý, 1990, syn

BD Nový Domov potvrzuje předložení smlouvy o převodu užívacích práv k bytu uzavřené dne 20. ledna 2002

datum předání

č. j.

podpis/razítko

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj,
katastrální pracoviště Znojmo
Veselá 2
669 52 Znojmo

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí

Podepsaní a níže uvedení účastníci kupní smlouvy (darovací smlouvy, zástavní smlouvy, smlouvy o zřízení věcného břemene) ze dne 15. 1. 2004, tj.:

1. pan František Novák, rodné číslo 53 12 06/077, bytem Tasovice 311,
 2. paní Marie Nováková, rodné číslo 56 55 01/0657, bytem Tasovice 311,
 3. pan Jiří Veselý, rodné číslo 52 02 15/044, bytem Znojmo, Holandská 1,
 4. paní Jana Veselá, rodné číslo 49 55 05/033, bytem Znojmo, Holandská 1
- dle § 4 a § 5 zákona číslo 265/92 Sb. v platném znění navrhují vklad a zápis do katastru nemovitostí podle výše uvedené smlouvy ze dne 15. 1. 2004:

- Vlastnického práva
- Katastrální území Tasovice na Dyjí
- List vlastnictví číslo 211

Pro účely správního řízení účastníci předkládají:

1. Prohlášení vkladatelů ze dne 15. 1. 2004 v osmi stejnopisech včetně originálu.
2. Geometrický plán číslo 153-53/2004 v šesti vyhotoveních.
3. Nabývací titul (doklad o vlastnictví prodávajícího, dárce atd.) rozhodnutí o dědictví Státního notářství ve Znojmě ze dne 15. 12. 1989 č. j. 1 D 1539/89.
4. Výpis z listu vlastnictví číslo 211.
5. Výpis z obchodního rejstříku v ověřené kopii (podle povahy právního úkonu k převodu společenskou smlouvu, zakladatelskou listinu nebo usnesení valné hromady o přijetí nepeněžitého vkladu do základního jmění společnosti, případně výpis z obchodního rejstříku o navýšení základního jmění).
6. Kolkovou známku v hodnotě 500 Kč.

V Tasovicích dne 15. 1. 2004

podpisy navrhovatelů

Mandátní smlouva

ve smyslu ust. § 566 a násl. obchodního zákoníku v platném znění
uzavřená mezi

společností
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v
....., oddíl ..., vložka

sídlem
IČ
jednající
(dále jen „mandant“)

a

2. společností
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v
....., oddíl ..., vložka

sídlem
IČ
jednající
(dále také jen „mandatář“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Mandant má zájem, aby pro něj mandatář zařídil obchodní záležitost spočívající v
2. Mandatář prohlašuje, že je právně a fakticky schopen a oprávněn obchodní záležitost dle této smlouvy zařídít, a to za úplatu níže sjednanou.

II.

Předmět smlouvy

1. Mandatář se zavazuje pro mandanta na jeho účet zařídít obchodní záležitost spočívající v a provádět za tím účelem činnost právní úkony a činnost určenou v odst. 2 tohoto článku. Mandant se zavazuje zaplatit mandatáři za činnost podle této smlouvy úplatu sjednanou v čl. III. níže.
2. V rámci provádění předmětu smlouvy se mandatář **zejména zavazuje:**
 - 2.1. Provádět jménem mandanta právní úkony
 - 2.2. Provádět další činnost, a to
3. K právním úkonům, které je povinen provést mandatář podle této smlouvy, je povinen mandant vystavit plnou moc, a to při uzavření této smlouvy nebo na žádost mandatáře do 3 dnů od doručení žádosti mandantovi.
4. Mandatář je oprávněn zmocnit jinou osobu prováděním činnosti podle této smlouvy.

III.

Úplata a platební podmínky

1. Úplata

- 1.1. Úplata mandatáře, kterou je povinen zaplatit mandant za činnost podle této smlouvy byla sjednána ve výši,-Kč (slovy korun českých). V ceně je zahrnuta daň z přidané hodnoty ve výši ...%.
- 1.2. Smluvní strany si sjednaly, že veškeré náklady, které mandatář nutně nebo účelně vynaložil při plnění svého závazku, jsou již zahrnuty v úplatě dle bodu 1.1. shora.
- 1.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k rozšíření činnosti mandanta dodatkem k této smlouvě, pak bude v tomto dodatku obsažena i úprava úplaty za tyto další činnosti.

2. Platební podmínky

- 2.1. Smluvní strany si sjednaly zálohu ve výši, -Kč. Mandatář tímto potvrzuje, že mandant zaplatil tuto zálohu mandatáři v hotovosti před podpisem této smlouvy.
- 2.2. Nárok mandatáře na zaplacení zbývajících částí úplaty, tj. nárok na zaplacení, -Kč, vzniká řádným provedením činnosti.
- 2.3. Úplata, po odpočtu poskytnuté zálohy, bude mandantem uhrazena ke dni provedení činnosti, a to ihned po jejím provedení. Úhrada bude provedena v hotovosti, oproti písemnému vyúčtování ve formě daňového dokladu, který mandatář vystaví a vydá mandantovi.
- 2.4. Pro případ prodlení se zaplacením úplaty má mandatář právo požadovat vedle zaplacení ceny též úroky z prodlení.

IV.

Doba trvání smlouvy

1. Tato mandátní smlouva se sjednává ode dne na dobu určitou, a to do
2. Mandátní smlouva končí:
 - 2.1. uplynutím doby;
 - 2.2. písemnou dohodou smluvních stran;
 - 2.3. písemnou výpovědí mandanta, a to z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu; Ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž účinky výpovědi nastávají dnem, kdy se o ni mandatář dověděl nebo mohl dovědět. Výpověď však může stanovit pozdější účinnost.
Od účinnosti výpovědi je mandatář povinen nepokračovat v činnosti, na kterou se výpověď vztahuje. Je však povinen mandanta upozornit na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící mandantovi nedokončením činnosti související se zařizováním záležitosti. Za činnost řádně uskutečněnou do účinnosti výpovědi má mandatář nárok na úhradu nutně a účelně vynaložených nákladů a na přiměřenou část úplaty.

- 2.4. písemnou výpovědí mandátáře, a to z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu; Mandatář může smlouvu vypovědět s účinností ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena mandantovi, nevyplývá-li z výpovědi doba pozdější.
Ke dni účinnosti výpovědi zaniká závazek mandátáře uskutečňovat činnost, ke které se zavázal. Jestliže tímto přerušением činnosti by vznikla mandantovi škoda, je mandatář povinen jej upozornit, jaká opatření je třeba učinit k jejímu odvrácení. Jestliže tato opatření mandant nemůže učinit ani pomocí jiných osob a požádá mandátáře, aby je učinil sám, je mandatář k tomu povinen. Ohledně této činnosti uskutečněné ode dne výpovědi do její účinnosti má mandatář nárok na úhradu nutně a účelně vynaložených nákladů a na část úplaty přiměřené výsledku dosaženému při zařizování záležitosti.
- 2.5. Závazek mandátáře zaniká jeho smrtí, je-li fyzickou osobou, nebo jeho zánikem, je-li právnickou osobou.
3. Při skončení smlouvy je mandatář povinen vrátit mandantovi veškeré věci nebo doklady jemu poskytnuté mandantem k plnění povinností z této smlouvy nebo které v této souvislosti nabyly, a to bez zbytečného odkladu nejpozději však do ... dnů, nebude-li výslovně dohodnuto jinak. Řádné předání dokladů a věcí bude potvrzeno smluvními stranami písemným protokolem.

V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. Mandatář je zejména povinen:

- 1.1. vykonávat činnost dle této smlouvy řádně a včas, s potřebnou odbornou péčí, a to vše v souladu s platnými předpisy a jemu známými zájmy mandanta;
- 1.2. informovat průběžně mandanta o plnění předmětu smlouvy a oznámit mandantovi všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitosti a které mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta;
- 1.3. řídit se pokyny mandanta. Od pokynů mandanta se může mandatář odchýlit, jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu mandanta a mandatář nemůže včas obdržet jeho souhlas. Ani v těchto případech se však mandatář nesmí od pokynů odchýlit, jestliže je to zakázáno smlouvou nebo mandantem.
- 1.4. předávat mandantovi všechny zpracované návrhy a podklady a činit právní úkony v souvislosti s plněním této smlouvy a realizovat je podle jeho pokynů;
- 1.5. jednat a činit potřebné právní úkony navenek, vůči třetím osobám, jménem a na účet mandanta, jen na základě plné moci jemu udělené.

2. Mandant je zejména povinen:

- 2.1. poskytnout mandatáři řádně a včas veškeré informace a doklady, včetně plné moci, bez jejichž poskytnutí by mandatář nemohl v souladu s touto smlouvou plnit své povinnosti;
- 2.2. zabezpečit mu nezbytnou součinnost se všemi zainteresovanými osobami /se svými zaměstnanci, externími spolupracovníky apod./, popř. s dalšími subjekty;
- 2.3. zabezpečit mandatáři potřebné podmínky, zajistit a poskytnout věci a prostředky, nezbytné k plnění smluvních povinností.

VI.
Závěrečná ujednání

1. V případě, že by některé ustanovení smlouvy bylo z jakýchkoliv důvodů neplatné, nezpůsobuje neplatnost ostatních částí smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem účelu zrušeného ustanovení.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, oba s platností originálu s tím, že každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

V dne

V dne

.....

.....

Smlouva o zprostředkování

uzavřená ve smyslu ustanovení § 642 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., Obchodního
zákoníku

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Obchodní firma/jméno

se sídlem

IČO

zastoupená

bankovní spojení

jako zprostředkovatel na straně jedné (dále jen “zprostředkovatel”)

a

Obchodní firma/jméno

se sídlem

IČO

zastoupená

bankovní spojení

jako zájemce na straně druhé (dále jen “zájemce”)

takto:

I.

Zprostředkovatel se zavazuje pro zájemce zprostředkovat uzavření této smlouvy:

.....vymezení uzavírané smlouvy, příp. i smluvní strany, se kterou má být

uzavřena..... (*dále jen “zprostředkovávaná smlouva”*)

II.

1. Zájemce se zavazuje zprostředkovateli za zprostředkování uzavření smlouvy uvedené v čl. I. této smlouvy zaplatit provizi ve výši Kč.
2. Sjednaná provize je splatná do dnů ode dne uzavření zprostředkovávané smlouvy.
3. Zprostředkovatel má nárok na provizi i tehdy, pokud k uzavření zprostředkovávané smlouvy nedojde z důvodů ležících výhradně na straně zájemce. Zprostředkovatel nemá nárok na provizi, pokud k uzavření zprostředkovávané smlouvy dojde zcela bez jeho přičinění nebo pokud se prokáže, že zprostředkovatel při uzavírání zprostředkovévané smlouvy působil jako zprostředkovatel i pro druhou stranu zprostředkovávané smlouvy.
4. Zprostředkovatel nemá vedle provize nárok na úhradu nákladů spojených s plněním této smlouvy.

III.

1. Zprostředkovatel neručí za splnění závazků ze zprostředkovávané smlouvy. Nesmí však navrhnout zájemci uzavření smlouvy s osobou, o které ví nebo musí vědět, že je důvodná pochybnost, že splní řádně a včas své závazky ze zprostředkovévané smlouvy. Na žádost zájemce je zprostředkovatel povinen sdělit mu dostupné údaje potřebné k prověření důvěryhodnosti a spolehlivosti osoby, se kterou navrhuje uzavřít smlouvu.

2. Zprostředkovatel je povinen bez zbytečného odkladu sdělovat zájemci okolnosti důležité pro jeho rozhodování o uzavření zprostředkované smlouvy. Zájemce je povinen sdělovat zprostředkovateli skutečnosti, jež pro něho mají rozhodný význam pro uzavření této smlouvy.

IV.

Zprostředkovatel se zavazuje zprostředkovat uzavření smlouvy specifikované v čl. I. této smlouvy nejpozději do Pokud do této doby nebude zprostředkovaná smlouva uzavřena, tato smlouva zaniká; pokud však k uzavření zprostředkované smlouvy nedošlo z důvodů ležících výhradně na straně zájemce, zůstává zprostředkovateli zachován nárok na provizi.

V.

1. Tuto smlouvu lze změnit pouze číslovanými dodatky podepsaným oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou exemplářích.
3. Veškerá předchozí ujednání mezi stranami této smlouvy týkající se jejího předmětu pozbývají podpisem této smlouvy platnosti.
4. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti.
5. V případě vyšší moci je každá strana zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Za vyšší moc se považují zejména živelné události, svévolné jednání třetích osob, povstání, pouliční bouře, stávky, pracovní výluky, bojkotování práce, obsazení majetku důležitého pro plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, rušení pracovního pořádku, války (vyhlášené i nevyhlášené), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřiměřeně ztěžuje výkon práv a povinností z této smlouvy nebo jakákoli jiná podobná příčina.
6. Pokud nebylo v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající a vznikající platným právním řádem ČR.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.
8. Oprávnění zástupci smluvních stran prohlašují, že si smlouvu přečetli a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

zprostředkovatel

zájemce