

Jak správně pronajmout **dům** prodat, koupit **či byt**

153

profi
&hobby

Kateřina Ronovská, Lenka Dobešová
Filip Melzer, Miloslav Hrdlička

Obsahuje
vzory smluv
a podání



 GRADA®

Jak správně **pronajmout, prodat, koupit** dům či byt

Kateřina Ronovská, Lenka Dobešová
Filip Melzer, Miloslav Hrdlička

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude trestně stíháno.

JUDr. Kateřina Ronovská, Ph.D.

JUDr. Lenka Dobešová, Ph.D.

JUDr. Filip Melzer, Ph.D., L.L.M

Mgr. Miloslav Hrdlička

Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt

Vydala Grada Publishing, a. s.

U Průhonu 22, Praha 7

obchod@grada.cz, www.grada.cz

tel.: +420 234 264 401, fax: +420 234 264 400

jako svou 4820. publikaci

Odpovědná redaktorka Věra Slavíková

Jazyková korektura Martina Mojzesová

Sazba JoshuaCreative, s. r. o.

Fotografii na obálku poskytla společnost Chemoplast BEC, a. s.

Počet stran 128

První vydání, Praha 2012

Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod, a. s.

Recenzovala: JUDr. Markéta Selucká, Ph.D.

© Grada Publishing, a.s., 2012

Cover Design © Grada Publishing, a.s., 2012

Tato publikace vychází za podpory Wavin Osma, s. r. o., a JV Projekt VH, s. r. o.

Názvy produktů, firem apod. použité v knize mohou být ochrannými známkami nebo registrovanými ochrannými známkami příslušných vlastníků.

ISBN 978-80-247-4204-5 (tištěná verze)

ISBN 978-80-247-7139-7 (elektronická verze ve formátu PDF)

ISBN 978-80-247-7140-3 (elektronická verze ve formátu EPUB)

ISBN 978-80-247-7141-0 (elektronická verze ve formátu MOBIPOCKET)

Obsah

Předmluva	9
Přehled souvisejících právních předpisů ve znění k 1. 1. 2012	10
1 Úvod	11
1.1 Místo úvodu několik rad	11
1.2 Poznámka k rozsahu	13
1.3 Vymezení některých pojmů	14
2 Právní tituly bydlení	18
2.1 Nájemní bydlení	18
2.1.1 Nájem nemovitosti	18
2.1.2 Nájem bytu	19
2.1.2.1 Předmět nájmu	20
2.1.2.2 Nájemné, jeho výše a splatnost	21
2.1.2.3 Vznik nájmu	22
2.1.2.4 Formální a obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu	22
2.1.2.5 Práva a povinnosti pronajímatele bytu	27
2.1.2.6 Práva a povinnosti nájemce bytu	28
2.1.3 Společný nájem bytu	30
2.1.4 Přejednost nájmu bytu	31
2.1.5 Zánik nájmu bytu	32
2.1.6 Společný nájem bytu manželů	35
2.1.6.1 Byt a manželé	35
2.1.6.2 Předpoklady vzniku společného nájmu manželů	36
2.1.6.3 Práva a povinnosti manželů jako společných nájemců bytu	36
2.1.6.4 Zánik práva společného nájmu bytu manželů	37
2.1.6.5 Zvláštnosti společného nájmu družstevního bytu manželů	37

2.1.7	Nájem nebytových prostor	39
2.1.7.1	Obecná charakteristika nájmu nebytových prostor	39
2.2	Podnájem nemovitosti	44
2.3	Vlastnictví aneb co by měl vědět vlastník nemovitosti	46
2.3.1	Vlastnické právo (povaha, omezení, ochrana)	46
2.3.2	Ochrana vlastnického práva	46
2.3.3	Nabývání vlastnického práva (nabývací tituly)	47
2.3.4	Smlouvy o převodech nemovitostí	47
2.3.4.1	Úvodem obecně o smlouvách	47
2.3.4.2	Obecné náležitosti smluv o nemovitostech	48
2.3.4.3	Nabytí vlastnického práva	53
2.3.4.4	Darovací smlouva	57
2.3.4.5	Směnná smlouva	59
2.3.4.6	Smlouva o zřízení předkupního práva s věcnými účinky	62
2.3.5	Rozhodnutí státního orgánu	64
2.3.6	Dědění	65
2.3.7	Vydržení	66
2.4	Více vlastníků jedné nemovitosti (spoluvlastnictví)	66
2.4.1	Podílové spoluvlastnictví	67
2.4.1.1	Hospodaření se společnou nemovitostí	67
2.4.1.2	Převod spoluvlastnického podílu	69
2.4.1.3	Zánik a vypořádání spoluvlastnictví	69
2.4.2	Společné jmění manželů (SJM)	73
2.4.2.1	Úprava rozsahu SJM dohodou	74
2.4.2.2	Úprava rozsahu SJM rozhodnutím soudu	75
2.4.2.3	SJM – zánik:	75
2.5	Bytové vlastnictví	76
2.5.1	Vlastnictví bytů a nebytových prostor, spoluvlastnictví k budovám podle zákona č. 72/1994 Sb. (ZOVb)	76
2.5.1.1	Základní pojmy ZOVb	77
2.5.2	Budova, jednotka, společné části domu a pozemek jako předměty bytového vlastnictví podle ZOVb	78
2.5.3	Vznik a zánik vlastnictví jednotky	78
2.5.4	Prohlášení vlastníka budovy	79
2.5.5	Vznik vlastnického práva k jednotce výstavbou jednotky, na základě smlouvy o výstavbě	80
2.5.6	Práva a povinnosti vlastníků jednotek	81

2.5.6.1	Faktické dispozice s jednotkou	81
2.5.6.2	Dispozice s (bytovou) jednotkou	82
2.5.7	Smlouva o převodu bytové (nebytové) jednotky	83
2.5.7.1	Specifika převodu první jednotky v domě	83
2.5.7.2	Převod další (nikoli první) jednotky	83
2.5.8	Společenství vlastníků jednotek	87
2.5.8.1	Registrace společenství	87
2.5.8.2	Orgány společenství vlastníků	88
2.5.9	Hlasování o podstatných záležitostech	89
2.5.10	Stanovy společenství vlastníků	90
2.5.11	Zánik bytového vlastnictví	90
2.6	Užívání domu (bytu) na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni	90
2.6.1	Obecně o věcných břemenech	90
2.6.2	Druhy věcných břemen	91
2.6.3	Vznik věcných břemen	92
2.6.4	Smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni	92
2.7	Zvláštní tituly bydlení	94
2.7.1	Užívání bytu jako osoba spolužijící	94
2.7.2	Užívání bytu mezi skončením nájmu bytu a posledním dnem lhůty pro vyklizení bytu	94
2.8	Smlouvy související	95
2.8.1	Smlouva o smlouvě budoucí (včetně vzoru)	95
2.8.2	Smlouva o převodu členství v družstvu	96
2.8.3	Dohoda o vzájemné výměně bytu (včetně vzoru)	99
3	Další související otázky	101
3.1	Evidence nemovitostí – katastr nemovitostí	101
3.1.1	Co je katastr nemovitostí	101
3.1.2	Právní úprava katastru nemovitostí	102
3.1.3	Základní pojmy	103
3.1.4	Jaké věci se evidují v katastru nemovitostí	103
3.1.5	Jaká práva k evidovaným nemovitostem se zapisují do katastru nemovitostí	104
3.1.6	Druhy zápisů do katastru nemovitostí a jejich účinky	105
3.1.6.1	Vklad	105
3.1.6.2	Záznam	107
3.1.6.3	Poznámka	108

3.1.7	Jak se postupuje u katastrálního úřadu při vkládání práva do katastru	109
3.1.7.1	Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (včetně vzoru)	109
3.1.7.2	Co posuzuje katastrální úřad	112
3.1.7.3	Jak rozhoduje katastrální úřad	112
3.1.8	Orientace v katastru nemovitostí, výpisy a opisy	113
3.1.9	Exkurz: ochrana dobré víry v zápisy do katastru nemovitostí	115
4	Něco málo o daních a nemovitostech	116
4.1	Daň z příjmů	116
4.2	Daň z nemovitosti	118
4.3	Daň dědická a darovací	119
4.4	Daň z (úplatného) převodu nemovitosti	120
	Související literatura	122
	Zajímavé internetové odkazy	122
	Rejstřík	123
	O autorech	125
	Jak se pozná dobrá realitní kancelář?	126
	Etický kodex realitního makléře, člena Asociace realitních kanceláří České republiky	128

Předmluva

Milé čtenářky, milí čtenáři,

publikace je určena všem, kteří stojí před řešením jedné ze základních a nejdůležitějších otázek v životě lidském – otázky bydlení. Představy o ideálním bydlení, ale i finanční možnosti osob hledajících se však liší případ od případu.

Pokud se chystáte koupit či naopak prodat dům nebo byt, chcete-li se zorientovat v problematice nájmu, podnájmu a nalézt odpověď na celou řadu dalších souvisejících otázek, čtěte dál. Součástí publikace jsou i vzory smluv a dalších dokumentů týkajících se nemovitostí.

Publikace je „volnou variací“ našeho kolektivu autorů na předchozí brožuru „Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt“, která byla rozebrána v roce 2003 (a následně i v roce 2005).

Situace na trhu s nemovitostmi i právní úprava však doznaly řady změn, zejména co se týče nájmu bytu a otázek souvisejících; proto jsme se rozhodli text zásadním způsobem přepracovat.

Věříme, že vám bude vhodným průvodcem na vaší cestě k tomu pravému místu pro život!

Brno 2012

Autoři

Přehled souvisejících právních předpisů ve znění k 1. 1. 2012

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

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

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

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

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

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytů a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

1.1 Místo úvodu několik rad

Ke koupi domu či bytu je nutno přistupovat s rozmyslem a jistou dávkou pudu sebezáchovy. V každém případě je třeba doporučit, abyste si před samotnou koupí domu či bytu ujasnili nejen to, co vlastně chcete, ale i zda na to, co chcete, skutečně máte. Proto oddělujte sen a skutečnost. Buďte realisté a nejprve pečlivě zvažujte a počítejte. Doba je nejistá a odstrašujících příkladů a rodinných tragédií, kdy někdo není schopen dostát svým závazkům, jsou plné noviny. Pokud získání nemovitosti do vlastnictví překračuje vaše finanční možnosti, raději dejte přednost bydlení nájemnímu.

Autoři publikace zaměřují svou pozornost k jednotlivým právním titulům, na jejichž základě lze bydlet. Podávají základní informaci týkající se nájmu a podnájmu bytů v domech ve vlastnictví obcí, družstev i jiných fyzických nebo právnických osob (nájemní domy). Díky zásadním změnám, ke kterým dochází v posledních letech v souvislosti s postupnou deregulací nájemného, se pomalu a jistě mění i nájemní bydlení.

Jak najít vhodný byt a neudělat chybu? Základní pravidlo zní: pečlivě hledejte nejen byt a lokalitu, v níž se nachází, ale především zhodnoťte i korektnost chování pronajímatele. A pokud vám osoba, která je dosavadním nájemcem bytu, slibuje za tučné odstupné přenechání „svého“ pronajatého bytu a „garantuje“ vám nájemní vztah na dobu neurčitou se zaručenou a nezměnitelnou výší nájemného, buďte obezřetní. Váš nový nájemní vztah totiž závisí vždy a pouze na vaší dohodě s pronajímatelem, nikoli s původním nájemcem.

Pokud se rozhodnete koupit dům či byt, tím spíše myslíte do budoucna. Takové rozhodnutí děláte možná poprvé a naposledy v životě. Získejte co nejvíce souvisejících informací nejen o poloze a ceně nemovitosti, ale i o dalších důležitých skutečnostech.



Získejte co nejvíce informací; poučený se chová kvalifikovaněji, ale i opatrněji, protože se lépe vyzná ve věcech, kterými se zabývá. Aneb jak říká nejmenovaný profesor práva: vyvarujte se chyb těch druhých, abyste mohli udělat své vlastní.



Důvěřujte, ale prověřujte! Ne všechno, co vám vlastník nemovitosti, developer, realitní makléř či kdokoli jiný (např. soused) tvrdí, musí být pravda!

Nekupujte kočku v pytli. Fotografie na internetu se od reality často liší jako nebe a dudy! Proto si jeďte předmětnou nemovitost prohlédnout; většinu faktických vad lze odhalit pouhým okem, případně s sebou vezměte svého kamaráda z oboru stavebnictví. Chcete-li mít opravdu jistotu, přizvěte odborníka (architekta, statika, autorizovaného inženýra z oboru pozemních staveb), který má dostatek zkušeností, aby posoudil faktický stav nemovitosti a případně odhadl i cenu nutné rekonstrukce.

Věnujte pozornost statice budovy, kvalitě střechy, napojení na inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina), možnosti parkování, dopravní obslužnosti, občanské vybavenosti (jak daleko je do obchodu, na poštu, do školy, k lékaři) a v neposlední řadě sousedům. Pokud hodláte nemovitost, kterou kupujete, užívat skutečně k bydlení, uvědomte si, že činíte rozhodnutí na dalších několik desítek let dopředu. Důležitá je nejen cena, ale i celková atmosféra místa.



Buďte vždy ostražití! Nechejte si předložit aktuální výpis z katastru nemovitostí, z nějž lze zjistit „právní stav“ a „historii“ předmětné nemovitosti. Tato publikace vám poslouží i ke snazší orientaci v tomto výpisu.

Na obecním úřadě si zjistěte dostatek informací o územním plánu obce i jeho chystaných změnách, případně o plánovaných soukromých i veřejných stavbách v okolí. Tím možná předejdete budoucímu nepříjemnému překvapení (např. v souvislosti s plánovanou výstavbou silničního obchvatu nebo úložištěm radioaktivního odpadu).

Jedním z nejdůležitějších faktorů při koupi nemovitosti, ale i pronájmu domu či bytu, je téměř vždy cena, která roste s atraktivitou místa, na kterém se předmětná nemovitost nachází. Zatímco ceny domů již nějakou dobu stagnují, ceny bytů v žádaných lokalitách dosáhly závratných výšek a téměř se vyrovnaly cenám bytů na západ od našich hranic. V ostatních lokalitách ceny bytů velmi pozvolna klesají. Cena starších domů a bytů je obvykle nižší než u novostaveb stavěných na klíč.



Podvodníků, překupníků, lhářů, ale i neprofesionálních realitních makléřů, kteří jsou ochotni vám naslibovat hory doly (s vidinou tučné provize), je stále víc než dost. Proto

pokud se použijete do nějaké složitější transakce, odevzdejte se do rukou odborníků – renomovaných realitních kancelářů, případně vyhledejte odbornou právní pomoc u některého z notářů či advokátů. I když to něco stojí, určitě to stojí za to.

Málokdo z nás smrtelníků disponuje takovými finančními prostředky, abychom mohli bez mrknutí oka z kapsy vytáhnout svazek bankovek a uhradit kupní cenu. I tak je však možností financování koupě domu či bytu celá řada. V současné době stavební spořitelny, banky i další subjekty nabízí možnost poměrně výhodných (levných) úvěrů. I proto využívá většina lidí těchto možností.



Pokud plánujete koupit domu či bytu, kterou hodláte financovat zcela nebo částečně pomocí úvěru, zjistěte si s dostatečným předstihem, zda na takový úvěr vůbec tzv. „dosáhnete“. Vyjednávání s poskytovateli úvěrů se někdy může protáhnout. Příliš nevěřte zprostředkovatelům, žádejte informace zaručené (z bankovních centrál). Udělejte si rovněž průzkum u více peněžních ústavů, za jakých podmínek je vám kdo ochoten půjčit. Nabídky se mohou lišit zásadním způsobem.



Obvykle platí, že banka, u které nemáte svůj účet, vám nabídne výhodnější podmínky než ta vaše. Zároveň se vyvarujte financování bydlení pomocí nebankovních půjček. Takový postup by vás mohl v budoucnu hodně mrzet. Pokud už k tomu dojde, přečtěte si pečlivě smlouvu i další související dokumenty (zejména všeobecné obchodní podmínky apod.), případně vyhledejte odbornou konzultaci. Nebojte se vyjádřit svůj nesouhlas, což ovšem bude znamenat další průtahy.

Solidní realitní kanceláře poskytují své služby takovým způsobem, aby se klient vyhnul všem rizikům, která dispozice s nemovitostmi provázejí. Jak poznáte, která realitní kancelář je skutečně „solidní“? Nutno přiznat, že celkem těžko. Ale většinou chybu neuděláte, pokud kontaktujete realitní kancelář, která je členem Asociace realitních kancelářů ČR (www.arkcr.cz). Jedná se o největší profesní sdružení obchodníků a dalších profesionálů činných na trhu s nemovitostmi v naší zemi.

1.2 Poznámka k rozsahu

Předkládaná publikace si klade za cíl seznámit ty, kteří mají v úmyslu (si) pronajmout, koupit nebo prodat nemovitost (dům, byt, chatu, chalupu), případně jiným způsobem řešit svůj problém s bydlením, s aktuálním stavem české právní úpravy týkající