

ZDARMA

# Prodej nemovitosti

jak úspěšně a bezpečně prodat nemovitost

Realitní společnost e-Finance Reality



e-Finance  
Reality

# Obsah publikace

Úvod .....	3
Začínáte s prodejem nemovitosti .....	3
I. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality .....	4
Představení realitní společnosti e- Finance Reality, s.r.o. ....	4
Určení prodejní ceny .....	4
II. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality .....	4
Důležitá je prezentace nabízené nemovitosti .....	5
III. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality .....	5
Máte zájemce .....	5
IV. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality .....	6
Daňové povinnosti .....	6
Daň z převodu nemovitostí .....	7
Daň z příjmů fyzických osob .....	7
V. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality .....	8
Právní minimum, aneb co je opravdu nutné vědět .....	8
Definice nemovitosti podle právního řádu v ČR .....	8
Způsob nabytí vlastnického práva .....	8
Smlouvy o převodu vlastnického práva při prodeji nemovitosti .....	8
Podílové spoluvlastnictví .....	9
Společné jmění manželů.....	9-10
Věcná práva k cizím věcem .....	10
Katastr nemovitostí .....	10
Použitá literatura .....	10

**Vydavatel: e-Finance Reality, s. r. o.**

Ředitel pro strategii: Radek Jakubec, MBA

Výkonný ředitel: Ivo Škaroupka

Ředitel právního oddělení: Mgr. Tomáš Hanák

Ředitelka administrativního oddělení: Kateřina Havlová, DiS.

**Adresa společnosti: 602 00 Brno, Kozí 4**

tel.: 542 213 207-8, fax: 542 213 207-8

e-mail: [reality@e-finance.cz](mailto:reality@e-finance.cz)

[www.RealitynaMorave.cz](http://www.RealitynaMorave.cz)

Datum vydání: červenec 2007

Nemovitost neprodáváme každý den, neprodáváme ji ani tak často jako např. ojetý automobil. Někdo za celý svůj život neprodá ani jednu nemovitost, někdo prodá jenom jednu. Jelikož běžný člověk s prodejem nemovitosti nemá žádné nebo velmi malé zkušenosti, hledá informace kde se dá. Často ve svém okolí přichází k „zaručeným“ informacím, o kterých později zjistí, že už tak úplně zaručené nejsou.

Většina lidí si na začátku prodeje nemovitosti ani neuvědomí, co celý prodej obnáší. Jednoduše si zadají inzerát a čekají jestli se někdo ozve, popřípadě telefonují na inzeráty a hledají si potenciální zájemce sami. Teprve později, i za několik měsíců či let, zjišťují, že prodávat nemovitost není „tak jednoduché“, jako například prodej automobilu, kdy si lidé bez jakéhokoli písemného dokumentu předají peníze a klíče od automobilu, nakonec automobil odhlásí z evidence motorových vozidel.

Prodej nemovitosti provází řada důležitých obchodních a poté právních kroků, které lze bez odborné pomoci, popřípadě vlastních odborných znalostí, realizovat pouze velmi těžko a nákladně. Velmi často potom dochází k nenapravitelným vysokým finančním ztrátám.

Jelikož se jako realitní společnost mnohdy setkáváme s těmi, kteří hledají odbornou pomoc „pár minut po dvanácté“, rozhodli jsme se napsat tuto publikaci, ve které se budeme snažit velmi stručně popsat prodej nemovitosti od začátku do konce, s upozorněním na různá úskalí, která Vás mohou při prodeji potkat. Věříme, že po jejím přečtení, bude Vaše orientace při prodeji nemovitosti daleko snadnější. Můžete se kvalifikovaněji a zároveň svobodně rozhodnout, zdali prodejem své nemovitosti pověříte odbornou firmu, nebo zdali se pokusíte prodat nemovitost sami.

Pokud se rozhodnete pro první případ a zároveň si vyberete jako svého partnera naší realitní společnost e-Finance Reality, garantujeme Vám, že uděláme vše pro to, abyste při prodeji Vaší nemovitosti dosáhli nejvyšší možné ceny a dostalo se Vám nejlepších odborných služeb, jednoduše řečeno, abyste byli s námi spokojeni.

Pokud se rozhodnete pro druhý případ, potom Vám každopádně doporučujeme, jakmile budete mít zájemce o koupi Vaší nemovitosti, vyhledat odbornou právní pomoc. Vyhnete se tím velkým problémům, nedopatřením a finančním ztrátám, které při prodeji nemovitosti „svépomocí“ mohou nastat.

Ať už se rozhodnete jakkoli, přeji Vám za celý tým pracovníků a partnerů realitní společnosti e-Finance Reality úspěšný prodej a získání jenom dobrých zkušeností s prodejem Vaší nemovitosti.

Radek Jakubec, MBA  
ředitel pro strategii  
autor publikace

## Začínáte s prodejem nemovitosti

Nejprve je nutné si předem celý prodej nemovitosti naplánovat. V naší zemi je zcela běžné, že si lidé zcela samozřejmě plánují například co nakoupí v obchodě nebo kam a čím pojedou na dovolenou. Paradoxně si nenaplánují tak důležitou věc jako je prodej nemovitosti.

V prvé řadě je potřeba, aby se spoluvlastníci dohodli na společném postupu a nejlépe zplnomocnili jednoho spoluvlastníka jednáním o prodeji. Řekněte si, do kdy chcete nemovitost ideálně prodat a podle toho určete, za jakou cenu začnete prodávat, s ohledem na tržní cenu nemovitosti (viz. následující kapitola Určení tržní ceny).

Uvažujte také o tom, kolik vlastního času a peněz chcete do prodeje investovat.

Rozhodněte se, zda zprostředkováním prodeje pověříte odbornou firmu se zkušenostmi na trhu s nemovitostmi nebo zda budete prodávat nemovitost „svépomocí“. Pokud si správně vyberete odbornou firmu, pravděpodobně dosáhnete prodeje nemovitosti dříve, bez problémů a za vyšší cenu. Abyste si odbornou firmu – realitní společnost – vybrali správně, je nutné posoudit několik důležitých kritérií jako jsou například: kde má realitní společnost sídlo (cca 70% realitních makléřů podniká pouze ze svého bytu), kolik v ní pracuje lidí, zda disponuje odborným personálem jako jsou například právníci, jak často a kde inzeruje popř. kolik je schopna do inzerce každý měsíc investovat, kolik nabízí nemovitostí, kolik nemovitostí měsíčně prodává.

Pokud se rozhodnete prodávat „svépomocí“, vyhledejte právní pomoc advokáta či notáře, pokud možno ihned, jakmile budete mít zájemce o koupi.

## I. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality:

Veškeré naše služby spojené s prodejem Vaší nemovitosti Vám poskytneme **zdarma**.

## Představení realitní společnosti e- Finance Reality, s.r.o.

Jsme součástí finančního koncernu e-Finance, a.s. (podrobné informace o koncernu najdete na [www.e-finance.cz](http://www.e-finance.cz)), který poskytuje finanční servis 25 tisícům klientů, z toho je 4 tisíce firem.

Sídlíme v centru Brna na pěší zóně ulici Koží 4, kde naše služby poskytujeme na přibližně 250 m<sup>2</sup> kancelářské plochy. Pro naši společnost pracuje 20 realitních makléřů, v právním oddělení zaměstnáváme 2 právníky, navíc spolupracujeme se 2 advokátními kancelářemi, máme vlastní marketing, ve vedení společnosti pracují 3 lidé. Zakázky našich klientů prezentujeme ve vlastním katalogu, který vychází čtvrtletně nákladem 80 tis. výtisků a je k dispozici zdarma na přibližně 700 místech Brna, Jižní Moravy a Vysočiny, jako jsou např. pěší zóny měst, zastávky MHD, vlaková nádraží, pošty, restaurace, čerpací stanice a další, samozřejmě jsou naše prezentace na internetu, denním tisku, máme reklamu v nejposlouchanějších rádiích jako jsou rádio Petrov nebo Kiss Hády.

Naše stálá nabídka je 400 až 500 nemovitostí, které nabízíme výhradně. Evidujeme přes 2 000 klientů hledajících nemovitosti všech typů a velikostí. Měsíčně realizujeme přes 30 prodejů nemovitostí.

## Určení prodejní ceny

Pokud se rozhodnete prodat nemovitost, důležitou věcí je určení její prodejní ceny. Prodejní cena by měla odpovídat ceně tržní, tzn. v dané lokalitě ceně obvyklé za nemovitost obdobného opotřebení a obdobné kvality. V případě nesprávného určení prodejní ceny se může stát, že zbytečně přijmete o peníze, v opačném případě se nemovitost stane neprodejnou.

Cena uvedená ve znaleckém posudku podle zákona o oceňování majetku, který je vyhotoven pro účely dědického řízení, nebo pro účely placení daní, není při prodeji nemovitosti tak směrodatná jako cena tržní. Za důležité považujeme podotknout také skutečnost, že znalecký posudek vyhotovený soudním znalcem, nepotřebujete na začátku prodeje, ale až nemovitost prodáte. Někteří lidé si nechají vyhotovit tento znalecký posudek již na začátku prodeje a po prodeji nemovitosti zjišťují, že vzhledem k jeho stáří, již nemůže být použit pro účely daně z převodu nemovitostí a posudek musí nechat přepracovat nebo vyhotovit znovu, což je spojené s dalšími zbytečnými výdaji.

## II. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality:

S určením tržní ceny Vám rádi zdarma pomůžeme při naší osobní návštěvě Vámi nabízené nemovitosti.

## Důležitá je prezentace nabízené nemovitosti

Častá, kvalitní a aktivní prezentace nemovitosti je prvotním předpokladem rychlé a úspěšné realizace zakázky. Na trhu je mnoho atraktivních nemovitostí, které se neprodají z důvodu nedostatečné prezentace nebo se prodají pod cenou, protože se nenašel dostatečný počet zájemců.

Mnoho lidí má milnou představu, že si zajistí dostatečný počet finančně zajištěných, seriózních zájemců zadáním pouze několika řádkových inzerátů do novin. Ze zkušeností našich klientů, kteří se zpočátku pokoušeli o prodej nemovitosti „svěpomocí“ víme, že ve většině případů na inzerci tohoto typu, vedle mála skutečně seriózních zájemců opravdu hledajících nemovitost, reaguje také velký počet „fiktivních“ zájemců, kteří svůj zájem pouze předstírají a ve skutečnosti mají úplně jiné zájmy, než opravdu koupit a zaplatit inzerovanou nemovitost.

## III. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality:

### Inzerce

Častá a kvalitní inzerce prodeje nemovitosti je pro jednotlivce velmi nákladná a cena takové inzerce přesahuje částku 10 tisíc Kč/měsíčně. Za celou dobu nabízení nemovitosti jednotlivcem, dosahují celkové náklady na kvalitní inzerci prodeje nemovitosti i několik desítek tisíc korun. V případě, že zprostředkováním prodeje nemovitosti pověříte e-Finance Reality, nabízíme Vám častou a kvalitní inzerci nemovitosti zdarma a to po celou dobu prodeje Vaší nemovitosti. Podrobný popis, jak budeme Vaši nemovitost prezentovat, najdete na internetové adrese [www.e-finance-reality.cz/main/marketing](http://www.e-finance-reality.cz/main/marketing)

## Předvádění nemovitosti

Neplývejte svým časem, který můžete využít daleko příjemněji, než ho trávit zbytečným předváděním Vaší nemovitosti. Nabízíme Vám to, že Váš čas strávený předváděním nemovitosti nebude zbytečný, protože budete nemovitost předvádět pouze skutečným, předem vybraným, vážným zájemcům.

**Jak to zajistíme?** Před každou prohlídkou nejprve jednáme s potencionálními zájemci osobně, zjišťujeme zda jde o skutečné zájemce. Nemovitost prezentujeme na podkladě námi pořízených digitálních fotografií, zjišťujeme zda jim nabízená nemovitost předběžně vyhovuje a zda mají zajištěno financování celé kupní ceny nemovitosti. Teprve potom s Vámi dojednáme termín osobní prohlídky nemovitosti. V případě, že nemáte čas nebo zájem, nemusíte na prohlídky vůbec jezdit. Pokud nám zapůjčíte klíče, uskutečníme prohlídky se zájemci sami a Vy se zúčastníte až jednání se zájemcem, který projevil svůj vážný zájem o nemovitost složením zálohy na naši provizi.

## Máte zájemce

Získání solventního zájemce na prodávanou nemovitost je přáním každého prodávajícího. Jakmile dosáhnete toho, že máte zájemce, který Vám oznámil, že nabízenou nemovitost koupí, buďte opatrní. Pokud při prodeji nespolupracujete s některou z renomovaných realitních kanceláří, které mají ve svém týmu zkušené právníky, specializované na právo týkající se nemovitostí, najměte si vlastního právníka. Ušetříte si tím spousty nepředvídatelných problémů.

Zkušený právník totiž projedná podstatné náležitosti kupní smlouvy, popř. kupní smlouvu připraví a požaduje úschovu kupní ceny v bance, u advokáta nebo notáře. Vaší jistotou, že Vám bude za nemovitost zaplaceno, je potom splnění základních podmínek definovaných ve smlouvě o úschově:

1. návrh na vklad vlastnického práva bude doručen na katastr nemovitostí až po zaplacení celé kupní ceny do úschovy,
2. kupní cena Vám bude vyplacena z úschovy na základě předložení listu vlastnictví z katastru nemovitostí, ve kterém bude nově zapsáno vlastnické právo kupujícího.

Dejte pozor na to, že pokud si prodej nemovitosti zajišťujete sami, nemáte vždy jistotu, že jednáte se skutečným zájemcem, který nemovitost koupí a beze zbytku zaplatí. V praxi je mnoho případů, kdy „zájemce“ prodávajícímu oznámil, že nemovitost koupí, ale svůj podpis kupní smlouvy postupně odkládal tak dlouho, až z prodeje sešlo. V tomto lepším případě prodávající přišel „pouze“ o skutečné seriózní zájemce, kteří mezitím koupili jinou nemovitost.

V horších případech se stává to, že prodávající „nalítne“ podvodníkovi a podepíše kupní smlouvu, na jejímž základě potom podvodník nechá zapsat vlastnické právo k nemovitosti ve svůj prospěch, aniž by prodávajícímu za nemovitost zaplatil. Prodávající se potom musí zdlouhavě a nákladně domáhat zaplacení kupní ceny či zrušení převodu vlastnického práva.



## IV. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality:

V případě, že zprostředkováním prodeje nemovitosti pověříte společnost e-Finance Reality, budeme nemovitost prezentovat a jednat se všemi potenciálními zájemci do té doby, kdy některý ze zájemců projeví svůj vážný zájem složením zálohy na provizi realitní kanceláře. To Vám zakládá téměř stoprocentní jistotu, že nebudete jednat se zájemcem, který si koupí nemovitosti rozmyslí.

Ve chvíli kdy je složena záloha na provizi, začnou naši právníci jednat o podmínkách kupní smlouvy a v případě, že nelze v dohledné době 14-ti dnů uzavřít kupní smlouvu, zajistí přípravu a sepsání předběžné smlouvy, tzv. **smlouvy o budoucí kupní smlouvě (SOBKS)**. Ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě se určují podmínky prodeje, tak jako by se jednalo o samotnou smlouvu kupní, s tím rozdílem, že pokud kupní smlouva nebude uzavřena v určitém termínu, nebo nebude uzavřena vůbec, vyplývají ze smlouvy sankce pro stranu, která podmínky smlouvy porušila. Ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě lze stanovit i další zavazující podmínky.

### Příklad:

*Kupující se ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě zaváže k určité výši smluvní pokuty pro případ, že by od svého záměru koupit nemovitost odstoupil. To Vám dává jistotu, že zájemce nemovitost koupí a pokud ne, zaplatí Vám dohodnutou smluvní pokutu. Podmínky SOBKS by měly obsahovat také časové prvky "Do kdy se to či ono má stát..".*

Pokud vše probíhá jak má, je v předem stanoveném termínu podepsána kupní smlouva a smlouva o úschově kupní ceny. Návrh na vklad vlastnického práva je potom doručen na katastr nemovitostí až po zaplacení celé kupní ceny do úschovy.

## Daňové povinnosti

Při prodeji nemovitosti se jako soukromá osoba setkáte s povinností podat příznání a uhradit daň z převodu nemovitosti popř. daň z příjmů.

## Daň z převodu nemovitostí

### Kdo platí daň?

Daň z převodu nemovitostí platí obvykle převodce (prodávající), nabyvatel je v tomto případě ručitelem. Nabývací platí daň pouze v určitých případech např. při nabytí nemovitosti vydražením nebo ve veřejné dražbě.

### Základ daně

Základem daně je cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. V případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě je základem daně cena dosažená vydražením.

### Sazba daně

Sazba daně činí ve všech případech 3% ze základu daně.

## Osvobození od daně

Od daně jsou osvobozeny příjmy z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem. Obdobně se postupuje také u příjmů z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší dvou let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby. Pro osvobození příjmů plynoucích manželům z jejich společného jmění postačí, aby podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů, pokud majetek, kterého se osvobození týká, není nebo nebyl zařazen do obchodního majetku jednoho z manželů. Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje tohoto bytu nebo domu, pokud je nebo byl zahrnut do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do 2 let od jeho vyřazení z obchodního majetku. Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu na tomto majetku, včetně souvisejícího pozemku, uskutečněného v době do 2 let od nabytí, a z budoucího prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu na tomto majetku, včetně souvisejících pozemků, uskutečněného v době do 2 let od jeho vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 2 letech od nabytí nebo po 2 letech od vyřazení z obchodního majetku.

Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor neuvedených výše, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let. V případě, že jde o prodej nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud nemovitost byla nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou).

## V. nabídka realitní společnosti e-Finance Reality:

V případě, že zprostředkováním prodeje Vaší nemovitosti pověříte realitní společnost e-Finance Reality, potom Vám naši účetní poradci, popř. naši externí daňoví poradci, zdarma poradí s daněmi týkajícími se prodeje Vaší nemovitosti, popř. Vám pomohou připravit daňové příznání k dani z převodu nemovitostí.

## Právní minimum, aneb co je opravdu nutné vědět

Prodej nemovitosti provází řada skutečností, právních věcí a úkonů, kterými prodávající postupně prochází bez ohledu na to, zda prodává malou chatu, větší rodinný dům, byt nebo pozemek. Vždy se jedná o převod majetku nemalých hodnot, který musí být pokud možno 100% zabezpečen tak, aby nedošlo k nenávratným vysokým finančním ztrátám. Při prodeji nemovitosti se také setkáváte s právními pojmy a postupy, kterým je dobré rozumět. Nejdůležitější z nich zde uvádíme.



## Definice nemovitosti podle právního řádu v ČR

Právní řád České republiky upravuje definici nemovitosti zákonem č. 40/1994, v platném znění (Občanský zákoník), který v § 119 stanoví, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

## Způsob nabytí vlastnického práva

Za nabytí vlastnického práva podle právního řádu ČR, konkrétně podle občanského zákoníku (§ 133) se považuje: *K nabytí vlastnického práva k nemovitostem dochází pouze na základě skutečnosti, s nimiž právo tyto účinky spojuje – odtud se nazývají jako právní skutečnosti. Nezáleží tedy vždy pouze na vůli, resp. úmyslu osob, které chtějí vznik vlastnického práva dosáhnout (např. předáním klíče od garáže dosavadním vlastníkem novému vlastníkovi s prohlášením, že garáž je od teď jeho, nepovede - z hlediska právních účinků – k nabytí vlastnického práva novým majitelem klíče). [ citováno z knihy Martina Janků <sup>1</sup> ]*

Abychom tedy převedli vlastnické právo k nemovitosti v případě jejího prodeje, musíme tak činit na základě písemné smlouvy s úředně ověřenými podpisy. V případě nemovitosti, která je již zapsaná v katastru nemovitostí, je nabytí vlastnického práva k nemovitosti kupujícím právně účinné až zapsáním jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí, v případě nemovitosti, která v katastru nemovitostí evidovaná není, se vlastnictví k této nemovitosti nabývá jejím převzetím, pokud ovšem ve smlouvě není uvedeno jinak.

## Smlouvy o převodu vlastnického práva při prodeji nemovitosti

Převod vlastnického práva v případě prodeje nemovitosti se řídí vždy Občanským zákoníkem a děje se tak na základě kupní smlouvy, ve které se prodávající zavazuje nemovitost předat kupujícímu a kupující se zavazuje nemovitost převzít a zaplatit za ni prodávajícímu dohodnutou cenu. Podpisy na kupní smlouvě musí být vždy úředně ověřeny.

## Podílové spoluvlastnictví

Občanský zákoník říká, že věc, např. nemovitost, může být v podílovém vlastnictví několika spoluvlastníků, kde podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedo-  
hodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikostí podílů.

## Společné jmění manželů

Společné jmění může vzniknout jen mezi manžely.

<sup>1</sup> Martin Janků. Nemovitosti: Koupě, prodej a další právní vztahy. 2. vydání. Brno: Computer Press, a.s. únor 2007.

ISBN: 978-80-251-1499-5. str. 4

## Společné jmění manželů

Společné jmění manželů tvoří majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, dále s výjimkou majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela a dále s výjimkou věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka.

Společné jmění manželů tvoří také závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství, s výjimkou závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich, a závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého.

Manželé mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu rozšířit nebo zúžit stanovený rozsah společného jmění manželů.

## Věcná práva k cizím věcem

Věcná práva k cizím věcem lze podle Občanského zákoníku rozdělit na věcná břemena, zástavní právo, podzástavní právo a právo zadržovací.

Věcná břemena 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.

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.

## Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky je soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen “nemovitosti”) zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb. (dále jen “právní vztahy”) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.

Nahlížení do katastru nemovitostí je možné na internetové adrese: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.

## Použitá literatura

Martin Janků. Nemovitosti: Koupě, prodej a další právní vztahy. 2. vydání. Brno: Computer Press, a.s. únor 2007. ISBN: 978-80-251-1499-5

Business Center.cz. [on-line]. [cit. 2007-06-22]. (<http://business.center.cz/business/pravo/>)

Český úřad zeměměřický a katastrální. Katastrální úřad. [on-line]. [cit. 2007-06-22]. ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

# Nabídněte Váš dům, byt, pozemek k prodeji nebo pronájmu

Registrujeme přes 2000 klientů, kteří hledají nemovitost ke koupi nebo pronájmu. Konkrétní poptávky najdete na našem webu [www.iProdej.com](http://www.iProdej.com).

## Nejvíce hledáme:

- byty v Brně a okolí do 20 km, všech velikostí
- domy v Brně a okolí do 50 km, všech velikostí
- domy na Jižní Moravě: Znojmo, Mikulov, Břeclav
- Chalupy na Vysočině a v rekreačních oblastech Moravy
- Pozemky na výstavbu domu v Brně a okolí do 50 km
- Podnikatelské prostory, objekty, pozemky

Kontaktujte nás telefonicky, e-mailem nebo přijďte osobně. Těšíme se na Vás. Garantujeme Vám nejlepší realitní servis bez dalších starostí.

Makléř pro Váš region:



e-Finance Reality, s.r.o., Kozí 4 (pěší zóna), 602 00 Brno, Po-Pá 9-18 hod  
Bezplatná linka 800 900 022, e-mail: [reality@e-finance.cz](mailto:reality@e-finance.cz)

[www.RealitynaMorave.cz](http://www.RealitynaMorave.cz)