

## Přehled pojmů

**Akontace** – „částecná platba předem v případě čerpání úvěru nebo leasingu. Jedná se o první většinou navýšenou splátku. Je uváděna v procentech z celkové ceny pořizované věci“

1

**Anuita** - je pravidelná platba za určité období. „Platba obsahující splátku i úrok v jedné částce. Tato částka je po celou sjednanou dobu stejná, mění se plynule poměr splátka: úrok. Zpočátku tvoří většinu částky úrok, poměr se posunuje ve prospěch splátek a na konci splatnosti tvoří většinu částky splátka a zbytek úrok.“<sup>2</sup> U družstevních bytů je to částka na splácení nízkoprocentního úvěru, který si družstvo vzalo při výstavbě domu, vždy připadá na byt člena bytového družstva.

**Budovu** – „je jen nadzemní stavba (nikoliv podzemní stavba), která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“<sup>3</sup>

**Byt ve vlastnictví** – jedná se o bytovou jednotku zapsanou v příslušném katastru nemovitostí.

**Byt** - je možné definovat, jako část domu. Jde o jednu místnost nebo několik místností určených k bydlení jednoho člověka, celé rodiny a spolubydlících v domácnosti. Předpokladem je, že celý prostor je možné **uzamknout**. Označení či velikosti bytů jsou uváděny různými způsoby. Bytová jednotka je vymezena celkovou výměrou v m<sup>2</sup>. Na trhu s nemovitostmi je možné se setkat s různými typy bytů. Nejmenším typem je garsoniéra, hovorově označována mezi klienty a realitními prodejci jako „garsonka“. Byt je tvořen jednou obytnou místností s příslušenstvím tj. kuchyňským koutem. V ČR jsou tímto výrazem označovány především byty o velikosti **1+0 nebo 1+kk**. Dále pak byty typu **1+1**, kde se opět jedná o jednu místnost s tím, že samotná prostora kuchyně je oddělena zdí. Dále máme byty typu **2+kk** – tvoří ho dvě místnosti s tím, že v jedné z nich je umístěna kuchyně, dále pak tzv. **2+1** – tvořené dvěma místnostmi, plus kuchyní, která je oddělena zdí, dále byty typu **3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1** a větší. Jelikož v současné době jsou stavěny i velice atypické byty, mnohdy je pro realitní makléře těžké určit specifikaci těchto jednotek. Je nutné říci, že při uvádění

<sup>1</sup> Wikipedie – otevřená encyklopedie, *Měšec.cz [online].2008-09-25,[cit. 2010-04-01], dostupné na WWW<<http://cs.wikipedia.org/wiki/Akontace>>.*

<sup>2</sup> *Měšec.cz [online].2010-01-10, [cit. 2010-04-05], dostupné na WWW<<http://www.mesec.cz/slovnicek/anuita/>>.*

<sup>3</sup> FIALA, J. a kol., *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 1000, ISBN 80-7357-212-5, s. 149

počtu místností v bytě se prostora kuchyně, koupelny, záchody a chodba jako místnosti nepočítají. Pokud má být součástí bytové jednotky i prostora podkroví musí splňovat kritéria předepsaná zákonem, aby mohla být považována za další místnost oficiálně uváděnou. Mnohdy se v praxi setkáváme s tím, že realitní kanceláře uvádí určitý počet místností i včetně podkrovních prostor, které nesplňují zákonné požadavky a přesto je započítávají jako místnost. Většinou nesplňují světlou výšku stropu, kterou by měly splňovat.

**Bytový dům** - je taková stavba, která slouží převážně, tedy více jak z 50% k bydlení. Ne každý bytový dům je tedy obytný dům. Pokud má 51% ploch určených k bydlení, splňuje definici bytového domu, ale ne obytného domu.

**Číslo orientační** - lidově řečeno je to číslo, podle kterého se orientujeme. Nejčastěji jsou na jedné straně ulice čísla sudá a na druhé lichá. Mnohdy si je lidé pletou právě s číslem popisným. Bývají většinou označována **modrou barvou**. „Obecní úřad rozhoduje o tom, jakým popisným, orientačním nebo evidenčním číslem bude budova označena. Každé popisné nebo evidenční číslo budovy musí být v rámci části obce jedinečné. Na rozhodování o označování budov čísla se nepoužije správní řád.“<sup>4</sup> Číslování domů je možné odborně nazvat systémem územní identifikace. Vychází z vyhlášky Ministerstva vnitra ČR č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel ve znění vyhlášky č. 193/2001 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva vnitra č. 326/2000 Sb. Odpovědnost za označení budovy číslem je na jejím majiteli. Správu nad čísly orientačními, evidenčními a popisnými vykonává Ministerstvo vnitra.

**Číslo popisné** - je číslo, kterým se označují budovy určené k trvalému bydlení nebo jinému účelu. Oproti číslu orientačnímu, které se může v jiné ulici obce opakovat, tak **číslo popisné je v rámci celé obce jedinečné**. Můžeme se tak setkat s více čísly orientačními v rámci měst či obcí (každé ale v jiné ulici nebo jiném náměstí). Čísla popisná se nám nikdy neopakují. Proto bývají delší než orientační a to až pětimístná. Čísla popisná bývají zapisována i do katastru nemovitostí. Mívají zpravidla podobu **červených tabulek s bílými číslicemi**, včetně názvu příslušného katastrálního území. K tomu, aby mohla být budova

---

<sup>4</sup>PORTAL.GOV.cz,[online].2010-02-01,[cit.2010-04-10], dostupné na WWW<[http://portal.gov.cz/wps/portal/\\_s.155/14504?kam=cinnost&kod=00748](http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/14504?kam=cinnost&kod=00748)>.

zapsána do příslušného katastru nemovitostí, musí mít přiděleno číslo popisné. K jeho přidělení dochází po kolaudaci určité stavby. Pokud dojde k tomu, že budova, která má určité popisné číslo bude demolována a na stejném místě vyrostě nová, tak tato nová budova zpravidla dostává nové číslo popisné. Z toho lze také usoudit, že čím je číslo popisné vyšší, je i budova novější. Pokud má budova více vstupů – vchodů, tak každý vchod je označen vlastním číslem popisným.

**Daňové subjekty** - jsou poplatník, plátce a právní nástupce právnické a fyzické osoby.

**Dohoda o podmínkách převodu členských práv a povinností** - „Dvoustranná dohoda mezi převodcem a nabyvatelem o tom, že převodce na nabyvatele převede do určité doby své členství a podíl v družstvu, se kterým je spojeno právo nájmu ke konkrétnímu bytu a nabyvatel toto přijímá a za jakých podmínek se tak stane. Je zde uvedena cena za převod a podrobně popsán způsob, jak se tato částka skládá a vyplácí, kdy bude předán byt, že dluhy do dne předání bytu platí převodce a podobně.“<sup>5</sup>

**Dohoda o převodu členských práv a povinností** – dvoustranná dohoda mezi převodcem a nabyvatelem o tom, že převodce na nabyvatele převádí své členství a podíl v družstvu, se kterým je spojeno právo nájmu ke konkrétnímu bytu a nabyvatel toto přijímá. V této dohodě je pouze obsaženo prohlášení obou stran, že jsou finančně vyrovnány a neuplatní v budoucnu mezi sebou další nároky (neuvádí se zde zpravidla cena, jelikož dohoda se vždy ukládá na družstvu). K platnosti dohody postačí podpisu obou stran. Účinnou se stává poté, co je předložena družstvu, a to potvrdí její přijetí razítkem družstva a podpisem osoby přebírající za družstvo nebo může jít o převzetí doporučeného dopisu s touto dohodou. V praxi většinou dochází k tomu, že se dohoda předloží na družstvo osobně a to buď přímo klienty, nebo právním zástupcem. Ještě před podpisem dohody jsou klienti zpravidla povinni složit celou částku za převod členského podílu do advokátní úschovy, notářské či jiné s tím, že jakmile je dohoda na družstvo předána a potvrzena dochází k uvolnění prostředků z těchto účtů. Na družstevní byty se nevztahuje daňová povinnost daně z převodu nemovitostí. Není tedy nutné vyplňovat žádná daňová přiznání, jak by tomu bylo v případě převodu bytu v osobním vlastnictví.

---

<sup>5</sup> Realitní a finanční web reality expres, [online]. 2009-11-10, [cit. 2010-01-01], dostupné na WWW<<http://www.realityexpres.cz/topic23-dohoda-o-podminkach-prevodu-clenskych-prav-a-povinnosti.html>>.

**Dražba** - je jím veřejné jednání, při němž se nabízí určitá věc neurčitému počtu osob na předem dohodnutém místě za účelem vydražení tomu, kdo učiní nejvyšší nabídku. Musí splnit podmínky pro tento prodej a ty jsou stanoveny v dražení vyhlášece. *Navrhovatel* je osoba, která navrhuje provedení dražby. *Dražebníkem* - je osoba, která samotnou dražbu organizuje a má k tomu příslušné živnostenské oprávnění. *Licitátor* – dražbu zahajuje, vyzývá účastníky, aby činili podání, dále uděluje příklep a losování ohledně příklepu.

**Dražba dobrovolná** - je prováděna na návrh vlastníka. Vlastníkem se rozumí i osoba, která je oprávněna s předmětem dražby hospodařit a je vlastníkem zmocněna nebo na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět dražby zcizit např. (likvidátor nebo insolvenční správce).

**Dražba nedobrovolná** - se provádí na návrh konkrétního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím, nebo doložena vykonatelným notářským zápisem. V současné době těchto případů neustále přibývá a hlavně ekonomická krize se na tom silně podepsala.

**Dražení jistota** - tu je oprávněn žádat dražebník po účastnících dražby. Jistotu je povinen účastník dražby složit v termínu, který je v dražební vyhlášece určen. Lhůta končí zahájením dražby.

**Dražební vyhláška** - prostřednictvím ní vyhlásí dražebník konání dražby s tím, že uvede – zda se jedná o dražbu dobrovolnou či nedobrovolnou, je-li nebo není opakovaná, kdo je dražebníkem, místo, datum a čas zahájení dražby, označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, popis stavu, odhadní nebo cenu zjištěnou, nejnižší podání (tj. vyvolávací cenu), minimální příhoz, způsob jak je nutno složit dražební jistotu a lhůtu pro její složení, způsob jak bude složena cena dosažená vydražením, datum a čas konání prohlídek, v případě společné dražby uvede pořadí, ve kterém budou jednotlivé předměty dražby draženy, podmínky předání předmětu dražby vydražiteli a další.

**Družstevní byt** – jedná se o bytovou jednotku ve vlastnictví konkrétního družstva. V Brně např. Družba, Průkopník a další. K tomuto bytu má člen družstva právo nájmu. Tento člen družstva má právo převést, za úplatu, své členství s podílem v družstvu, jehož součástí je i právo nájmu k tomuto bytu, na třetí osobu.

**Držba** – „držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe“<sup>6</sup> Je důležité uvést, že držet lze věci, jakož i práva, u kterých je připuštěn trvalý nebo opětovný výkon.

**Dvojí zdanění** - „se definuje jako situace, kdy se stejný předmět daně podrobuje dvojnásobnému či vícenásobnému zdanění stejnou daní nebo daní podobné povahy. Za dvojí zdanění se naopak neoznačuje případ, kdy je stejná transakce zatížena dvěma různými daněmi z důvodu vzniku dvou odlišných předmětů daně.“<sup>7</sup> Např. o dvojí zdanění se nebude jednat při prodeji nemovitosti, kdy prodej bude zatížen daní z převodu nemovitostí a eventuálně i daní z příjmu

**Exekuční řízení** – upravuje zákon číslo 120/2001, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), dále *podpůrně* zákon číslo 99/1963 Sb. *Občanský soudní řád*. Účastníky řízení jsou oprávněný a povinný (u SJM i manžel povinného). Exekuční řízení se zahajuje na návrh oprávněného, ten smí návrh podat tehdy, nesplní – li povinný dobrovolně to, co mu ukládá exekuční titul. Exekuci provádí exekutor, kterého ve svém návrhu na provedení exekuce navrhne oprávněný a kterého soud svým rozhodnutím pověří provedením exekuce. Možné způsoby provedení exekuce – peněžitá plnění = srážky ze mzdy a jiných příjmů, příkázání pohledávky, prodej movitých věcí a nemovitostí, prodej podniku a u nepeněžitých plnění = vyklizení, odebrání věci, rozdělení společné věci, provedení prací a výkonů.

**Identifikace fyzické osoby**- v případě fyzické osoby je její identifikace poměrně snadná. *Je identifikována jménem, rodným číslem a místem trvalého bydliště.* Je jí podle českého občanského práva jakákoliv lidská bytost. Co se týká způsobilosti k právům a povinnostem (tzv. **právní subjektivita**) tu má každý člověk od početí do jeho smrti. V období od samého početí do jeho narození je subjekt nazýván tzv. nasciturem. Podmínkou způsobilosti je však to, aby se plod narodil živý. O nascituru hovoříme velice často v souvislosti s dědictvím, jelikož i nasciturus může získat dědictví. Podmínkou je však to, že se jak jsem již uvedla, narodí živý. To má v rámci dědictvého řízení zásadní význam. *Fyzické osoby jsou blíže upraveny v občanském zákoníku a to v §7. Zákon v §7 odst. 2 také*

---

<sup>6</sup>Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*, v platném znění, §129

<sup>7</sup>SOJKA, V. *Mezinárodní zdanění příjmů. Smlouvy o zamezení dvojího zdanění a zákon o daních z příjmu*, 2. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2008, s. 328, ISBN 978-80-7357-354-6, str. 30

specifikuje, kdy dochází k zániku způsobilosti. Uvádí oba způsoby a to jednak smrtí osoby nebo prohlášením za mrtvého. „*Za mrtvou soud prohlásí také nezvěstnou fyzickou osobu, lze-li se zřetelem ke všem okolnostem usoudit, že již nežije.*“<sup>8</sup> Plnou způsobilost nabývat právními úkony práva a povinnosti (tzn. zavazovat se) mají jen zletilí. Jsou to ti, kteří dovršili 18 let věku (nebo to mohou být i ti, kteří uzavřeli manželství s povolením soudu po 16 roku) a zároveň ti, kteří nebyli zbaveni způsobilosti. Ke zbavení způsobilosti může dojít pouze na základě rozhodnutí soudu. Způsobilosti může být fyzická osoba zbavena zcela nebo zčásti. V ČR patří tato řízení ve věci zbavení způsobilosti k častým a to především v souvislosti s dědickými řízeními, kdy se potenciální dědicové touto formou pokouší v případě, že fyzická osoba hodlá zanechat závět o to, aby byla ještě před tím zbavena způsobilosti a tím nebylo ohroženo to, že nakonec majetek nezdědí. V případě fyzických osob jsou právní úkony, které činí platné jen tehdy, pokud odpovídají jejich rozumové a volní vyspělosti. Pokud tomu tak není, musí být zastoupeni zákonným zástupcem.

**Identifikace nemovitosti** – hovoříme o přesném vymezení údajů, na základě kterých lze jednoznačně nemovitost specifikovat. U *kolaudované stavby* - ta je identifikovatelná číslem popisným, postavená na parcele číslo ..., o výměře ...m<sup>2</sup>, zapsaná na listu vlastnictví číslo ..., katastrální území ..., vedené u Katastrálního úřadu (např. Brno, Praha a další). V případě pozemků je pozemek označen parcelním číslem, výměrou v m<sup>2</sup>, způsobem využití – jestli se jedná o ornou půdu, zastavěnou plochu, zahradu, hřiště atd., zapsaná na listu vlastnictví číslo..., katastrální území..., vedené u Katastrálního úřadu ... např. Brno.

**Identifikace právnické osoby** – právnická osoba je upravena v občanském zákoníku a to v §18 a následujících. „*Právnickými osobami jsou a) sdružení fyzických a právnických osob, b) účelová sdružení majetku, c) jednotky územní samosprávy, d) jiné subjekty, o kterých to stanoví zákon.*“<sup>9</sup> „Právnické osoby lze charakterizovat jako „uměle (právem vytvořené) útvary odvozené od osob fyzických a zásadně vybavené právními způsobilostmi adekvátními osobám fyzickým, tj. způsobilostí k právům a povinnostem a způsobilostmi k právním a protiprávním úkonům.“<sup>10</sup> V případě **právní subjektivity právnické osoby** existuje souběžně s právní existencí samotné právnické osoby. *Její právní subjektivita vzniká společně*

---

<sup>8</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*, v platném znění, §7, odst. 2

<sup>9</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*, v platném znění, §18, odst. 2

<sup>10</sup> FIALA, J. a kol., *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 1000, ISBN 80-7357-212-5, s. 22

s právnickou osobou a také i s ní dochází k jejímu zániku. Způsobilost k právním úkonům právnické osoby je odvozována od obsahu právní subjektivity. *Právnické osobě nelze omezit ani ji zbavit způsobilosti k právním úkonům.* Jen v případech, které zákon výslovně uvádí. Právní úkony za právnickou osobu vykonávají její statutární orgány. Jedná se o osoby uvedené v zakládací listině nebo uvedené v zákoně. Samotný název právnické osoby je jejím identifikačním znakem. Často se za názvem firmy uvádí i právní forma např. RUSSEGGER REAL s.r.o. Obecně dochází **ke vzniku právnická osoby** ke dni zápisu do obchodního anebo zákonem určeného rejstříku. Naopak **k zániku právnické osoby** - může dojít buďto dohodou, uplynutím doby, nebo splněním účelu, pro který byla zřízena, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. **Zrušení právnické osoby** je uvedeno v §20 a, odst. 1 Občanského zákoníku. *U společností, které se zapisují do obchodního rejstříku, dochází k jejich zániku, dnem výmazu z obchodního rejstříku.* Společnosti v ČR rozdělujeme na tzv. osobní a kapitálové.

**Kapitálové společnosti** – mezi tyto společnosti patří v České republice *společnost s ručením omezeným a akciová společnost*. Společnost ručí za své závazky jen do výše svého kapitálového vkladu. Nároky věřitelů mohou být uplatňovány pouze vůči společnosti, případně jeho orgánům – jednatelům, prokuristům, členům představenstev a další. Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., upravuje s.r.o. v díle IV, §105 – 153 e, akciové společnosti v díle V, §154 - §220 zákona.

**Katastrální území** - je blíže definováno v §27 písm. h) katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., jako „technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí.“<sup>11</sup> V rámci katastrálních území jsou parcely číslovány v jedné nebo ve dvou souvisejících číselných řadách a budovy v souvislé řadě čísel evidenčních a popisných. V rámci ČR mají jednotlivá území pojmenování a to většinou vychází z názvu obce, městské části atd. Celá ČR je rozdělena na katastrální území. Názvy a hranice katastrálních území určují místně příslušné katastrální úřady.

**Kolaudace** – s užíváním dokončené stavby je možné začít, jakmile je vydáno platné kolaudační rozhodnutí. V případě, že realizují stavbu a rozhodnu se provést určité změny, tak mám povinnost tyto změny předem se stavením úřadem projednat. Nepodstatné změny se většinou projednávají až v rámci kolaudačního řízení. „S kolaudačním řízením může být spojeno řízení o změně stavby, pokud se skutečné provedení stavby podstatně neodchyluje od

---

<sup>11</sup> Zákon číslo 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění §27, písmene h)

dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení. V případě jiné než nepodstatné změny musí stavebník předem požádat stavební úřad o **povolení změny stavby před jejím dokončením**. Toto řízení je obdobné stavebnímu řízení včetně náležitostí podání, které jsou upraveny ve vyhlášce č. 132/1998 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve znění vyhlášky č. 492/2002 Sb.<sup>12</sup>

**Kupní smlouva** – jedná se o smluvní akt (právní úkon), kterým za úplatu prodávající převádí vlastnické právo k věci na kupujícího za dohodnutou cenu a povinností prodávajícího je předmět koupě odevzdat kupujícímu a ten si musí předmět koupě převzít. *Kupní smlouva na nemovitosti musí mít písemnou formu a musí ze zákona obsahovat identifikaci prodávajícího, kupujícího, předmět koupě a kupní cenu.* Ustanovení o kupní smlouvě jsou uvedena v občanském zákoníku §588 následujících.

**List vlastnictví** – jinak řečeno výpis z katastru nemovitostí nám osvědčuje, jaký stav je zapsán v katastru nemovitostí v okamžiku jeho vyhotovení. Výpis je veřejnou listinou, pokud je označen předepsanými náležitostmi a to datem, otiskem kulatého služebního razítka se stáním znakem, jménem a příjmením zaměstnance katastrálního úřadu, který listinu vyhotovil, dále musí být opatřen jeho podpisem a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku. *Výše správních poplatků je upravena v zákoně číslo 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v jeho sazebníku v položce č. 119.* Výpis je možné získat přímo na konkrétním katastrálním pracovišti, nebo je možné si ho pořídit dálkovým přístupem na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), kde získám v podstatě stejný náhled, jako bych osobně navštívila katastrální pracoviště. Vše je již nyní automatizované. Nevýhodou však je, že se jedná jen o informativní nahlížení do katastru a nelze tak získat informace o dalších listinách. Nově se nám objevuje to, že z dálkového přístupu lze vyčíst to, že řízení je dotčeno změnou a to *pokud se před parcelním číslem na listu vlastnictví objeví „P“*. Katastru byla doručena listina, podle které nyní katastr provádí změnu údajů, které jsou na výpise uvedeny. Na základě toho musí každý, kdo s nemovitostí hodlá disponovat počítat s tím, že se na listu vlastnictví určitá změna promítne. Mimo jiné je možné získat od katastrálního úřadu kopii katastrální mapy, nabývací tituly a další listiny. Kopie katastrálních map jsou vedeny v digitální podobě. V posledních letech probíhala

---

<sup>12</sup> POZEMKY.CZ, [online].2009-11-12, [cit.2010-03-11], dostupné na WWW<<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=6&textpg=18>>.

nákladná digitalizace lokalit, které doposud digitalizovány nebyly. Obsah výpisu z katastru nemovitostí tvoří přílohu číslo jedna mojí magisterské práce.

**Majitel bytu** – osoba mající legální právo nakládat s bytem tj. převodce (u družstevního bytu) nebo prodávající (u bytu ve vlastnictví) a další.

**Maklér** - fyzická osoba zprostředkovatel, který za odměnu sjednává obchodní případy (vyhledává vhodné zájemce pro koupi či pronájem nebo předmět koupě a pronájmu). Maklér může jednat buďto samostatně, bez pokynů dalších subjektů – pracující tzv. sám na sebe a to poté, co získal živnostenské oprávnění pro svoji činnost, nebo může být smluvně vázán pro konkrétní realitní kancelář, např. na základě mandátní smlouvy, která je nejčastějším způsobem spolupráce zprostředkovatele s realitní kanceláří. Je povinen respektovat podmínky dané touto smlouvou pod hrozbou smluvních sankcí ze strany realitní kanceláře. Vystupuje jejím jménem a z mandátní smlouvy mu vyplývají přesně stanovená práva a povinnosti. Dalším způsobem může být zaměstnanecký poměr pro konkrétní společnost s tím, že ten se vyskytuje spíše výjimečně. Většina realitních obchodníků na trhu je placena provizně tj. dostává paušální částku + procenta ze sjednaného obchodu nebo jen procentuální odměnu bez paušálu. Možností, jakými jsou obchodníci odměňováni, existuje na trhu celá řada a je to většinou základní kritérium pro to, když se obchodník rozhoduje zahájit svoji práci pro určitou realitní kancelář na trhu. V praktické části mojí práce jsem navrhla možné způsoby odměňování realitních makléřů.

**Mezanin** - název pro podlaží mezi přízemím a prvním patrem, které je typické u starších cihlových domů. Norma určovala a určuje, že dům s více, než čtyřmi patry musí mít výtah a takto to je možné obejít u pětipatrové budovy.

**Mezonet** – bytová jednotka vystavěná ve dvou úrovních, nejčastěji se s mezonety setkáváme u půdních vestaveb a nástaveb. Jsou mezi klienty velice oblíbené a stále poptávané. Nevýhodou je, pokud není vhodným způsobem prostora zateplena, že zde především v letních měsících dosahuje teplota vzduchu vysokých teplot a proto jsou mnohé byty tohoto typu vybaveny klimatizací.

**Nabývací titul** - listina, na základě které získala osoba vlastnické právo k nemovitosti (např. smlouva o převodu bytu do vlastnictví, kupní smlouva, darovací smlouva, rozhodnutí soudu ve věci dědického řízení, příklep licitátora, směnná smlouva a další).

**Nabyvatel** – osoba, která za úplatu získá členství a členský podíl v bytovém družstvu s právem nájmu družstevního bytu (jinak řečeno – nabyvatelem je ten, kdo kupuje družstevní byt).

**Nájemní smlouva** – „smlouva, kterou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji ve sjednané době užíval a bral z ní užítky.“<sup>13</sup> Nájemní smlouvy jsou upraveny v občanském zákoníku a to v §663 a následujících. Nájemní smlouva na byt, dům či nebytový prostor musí být písemná a musí obsahovat identifikaci pronajímatele, nájemce, dobu nájmu, předmět nájmu – tj. označení bytu či domu, jeho příslušenství, rozsah užívání předmětu nájmu, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu či domu. V §685 a následujících občanského zákoníku jsou upravena zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

**Návrh na vklad do katastru nemovitostí** – jedná se o žádost kupujícího a prodávajícího směřovanou katastrálnímu úřadu, aby provedl na konkrétním listu vlastnictví změnu. Katastrálnímu úřadu se na podatelně předkládá návrh na vklad podepsaný oběma smluvními stranami a přikládají se listiny v potřebném počtu s tím, že jedna z kupních smluv, či jiných smluv, na základě kterých má dojít k zápisu do katastru musí mít ověřené podpisy. Může se jednat o zápis zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene a další. Důležité je, aby listiny byly vždy přiloženy, jelikož z nich vyplývá, které právo se zřizuje nebo převádí. Smluvní strany se mohou nechat zastupovat právním zástupcem, kterému udělí plnou moc pro zastupování před katastrálním úřadem. To se děje poměrně často a i realitní kanceláře tuto službu klientům nabízí automaticky v rámci kompletního servisu.

**Nebytový prostor** - často je používán hovorový výraz „nebytovka“. Je jím soubor místností či místnost vše kolaudované jako nebytový prostor, tj. určený k jinému použití, než pro potřeby bydlení (např. kanceláře, obchodní prostory, sklady, výrobní haly atd.) Mezi nebytový prostor nepatří půda, sušárna apod. Ty jsou většinou vedeny jako součásti společných prostor domu. Sklep je příslušenstvím bytu. *Více v zákoně číslo 116/1990 o nájmu a podnájmu nebytových prostor.*

---

<sup>13</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*, v platném znění, §663

**Nemovitost** - podle §119 občanského zákoníku „jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“<sup>14</sup>

**Ohláška** - na ohlášení jsou především rodinné a rekreační domy se zastavěnou plochou do 150m<sup>2</sup> s jedním podzemním podlažím (do hloubky 3m) a nejvýše dvěma nadzemními podlažími (včetně podkroví), více uvedeno ve *stavebním zákoně číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu* a to v §104 odst. 2 a následujících.

**Občanský zákoník**- zákon číslo 40/1964 Sb., ve znění novel - je to obecně závazný právní předpis, který upravuje vzájemné vztahy fyzických a právnických osob a také mezi těmito osobami a státem. V zákoně jsou také definovány i vztahy vyplývající z práva na ochranu osob, pokud tyto občanskoprávní vztahy neupravují jiné zákony.

**Obchodní rejstřík**- je jím dle §27 *obchodního zákoníku tj. zákona číslo 513/1991 Sb.* „veřejný seznam, do kterého se zapisují zákonem stanovené údaje o podnikatelích. Obchodní rejstřík je veden v elektronické podobě.“<sup>15</sup> Vede ho rejstříkový soud, kterým je buďto soud krajský nebo městský určené zvláštním zákonem. Součástí každého obchodního rejstříku je i sbírka listin. Je to seznam veřejně přístupný a každý je oprávněn si z něj dělat opisy a výpisy, nebo do něj nahlížet. Blíže je problematika obchodního rejstříku upravena v obchodním zákoníku a to v ustanoveních §27 až 38 I.

**Obchodní firma** – je to název, pod kterým činí podnikatel právní úkony při podnikání, v případě fyzické osoby je to její jméno a příjmení, u právnické osoby je to název, pod kterým se společnost zapsala do obchodního rejstříku a za ním je dodatek vyjadřující její právní formu např. s.r.o., a.s. atd.

**Obchodní společnost** - podle ustanovení obchodního zákoníku „je právnickou osobou založenou za účelem podnikání, nestanoví-li právo Evropského společenství či zákon jinak.“<sup>16</sup> Mezi obchodní společnosti patří veřejná obchodní společnost označovaná zkratkou v.o.s., dále komanditní společnost k.s., společnost s ručením omezeným s.r.o., akciová společnost a.s.,

---

<sup>14</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*, v platném znění, §119

<sup>15</sup> Zákon číslo 513/1991 Sb., *Obchodní zákoník*, v platném znění, §27, odst. 1

<sup>16</sup> Zákon číslo 513/1991 Sb., *Obchodní zákoník*, v platném znění, §56, odst. 1

evropská společnost a evropské hospodářské zájmové sdružení. Společnost s ručením omezeným a akciovou společností je možné založit i za účelem dobročinným či vzdělávacím aj. Podle způsobu ručení za závazky se rozlišují dva typy obchodních společností a to osobní a kapitálové.

**Obchodní zákoník** – upravuje postavení podnikatelů, jejich obchodní závazkové vztahy a i další závazky, které souvisejí s podnikáním. Právní vztahy se zpravidla řeší podle ustanovení *obchodního zákoníku tj. zákona č. 513/1991 Sb.* a v případě, že podle něj nelze určité otázky úspěšně vyřešit, tak je postupováno podle občanského zákoníku. V jeho první části se nachází definice podnikání, podniku, podnikatele, obchodního majetku a obchodního jmění, obchodní firmy, obchodního rejstříku a další. V jeho druhé části je řešena problematika družstev a obchodních společností. V části třetí se zákon zabývá obchodně – závazkovými vztahy. Dále se zde nachází různé typy smluv, ustanovení o zástavních právech, zárukách a pokutách. Ustanovení obchodního zákoníku jsou rozvedena i v jiných legislativních aktech. Jako příklad uvádím vyhlášku č. 479/2000 Sb. o odměně a náhradách hotových výdajů likvidátora a člena orgánu společnosti jmenovaného soudem a *Narizení vlády č. 503/2000 Sb.*, o obchodním věstníku.

**Organizační složka** – zapisuje se do obchodního rejstříku a souvisí s institucionální organizovaností podnikání zahraničních subjektů na území České republiky. Často se děje, že organizační složka je i stálou provozovnou. Registrujeme u nás i případy, kdy organizační složce zahraniční firmy nevznikne povinnost na dani z příjmu. Nebo kdy zdanění podléhá stálá provozovna, která se není povinná registrovat jako organizační složka.

**Osobní vlastnictví** - ne zcela správný název pro vlastnictví (např. pozemku, rodinného domu, bytové jednotky, garáže atd.) Je to běžně používaný výraz k označení toho, že vlastnické právo je zaneseno na listu vlastnictví dle příslušného katastrálního území a katastrálního úřadu.

**Osobní společnosti** – počet společníků v těchto firmách je poměrně malý, všichni se podílejí na vedení společnosti a i na jejím řízení, stejným dílem nesou i rizika podnikatelská. Hovoříme zde o tzv. neomezeném ručení, jelikož ručí osobně. Mezi tyto společnosti patří veřejná obchodní společnost v.o.s. a komanditní společnost k.s. Obchodní zákoník tyto typy

společností upravuje následovně – veřejnou obchodní společnost v díle II, §76 – §92 e, v případě komanditní společnosti v díle III §93 – §104 odst. e).

**Obvyklá cena** – je právní pojem definovaný v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Je to vlastně právní synonymum pojmu tržní cena. Setkáváme se s tím, že definice tržní ceny je shodná s definicí obvyklé ceny.

**Parcelou** –, „je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“<sup>17</sup>

**Platnost** - právní úkon např. (smlouva) je platná, jsou-li v ní obsaženy všechny zákonem vyžadované náležitosti a má-li požadovanou formu (např. řádně podepsaná nájemní smlouva nebo kupní smlouva, která obsahuje vše, co by správně měla obsahovat). Smlouva je platná okamžikem jejího podpisu. Bude-li např. nájem začínat od nějakého pozdějšího data, tak až k tomuto datu nastane účinnost smlouvy. Příklad: podpis nájemní smlouvy 10. 3. 2010 – platnost, byt bude uvolněn k 1. 4. 2010 začíná nájemní vztah – v tomto okamžiku nastává i účinnost smlouvy. Záměrně to uvádím jako jeden z možných případů, které v praxi mohou nastat. V určitých případech může nastat platnost a účinnost smlouvy ve stejný okamžik.

**Plátce daně** - fyzická i právnická osoba, která pod vlastní majetkovou odpovědností odvádí správci daně, že daň vybranou od poplatníků nebo sraženou odvede příslušnému finančnímu úřadu. Mezi typické příklady patří - daň z příjmu fyzických osob ze **závislé činnosti** – plátcem daně je zaměstnavatel, v případě daně **srážkové** je plátcem např. banka. U daně z přidané hodnoty – plátce DPH má registrační povinnost, pokud jeho obrat přesáhne za nejbližších 12 po sobě jdoucích měsíců částku 1 000 000,-- Kč a to dle §95 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty – subjekt je povinen si sám daň vypočítat, odvést a je plně odpovědný za splnění povinnosti plátce DPH. V případě plátce DPH hovoříme o tzv. zákonné daňové incidenci – zákon nám přesně stanoví, kdo je plátcem daně z přidané hodnoty a kdo musí plnit povinnosti plátce. V případě kontroly je kontrolován přímo plátce, který musí podat daňové přiznání, v něm si sám daň vypočítat a daň vždy zahrnuje do konečné ceny zboží nebo služby.

---

<sup>17</sup> FIALA, J. a kol., *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 1000, ISBN 80-7357-212-5, s. 149

**Podnájemní smlouva** – jedná se o smlouvu, kterou nájemce bytu dává předmět svého nájmu nebo jeho část do podnájmu další osobě na sjednanou dobu, která nemůže nikdy překročit dobu vlastního nájmu. Ke zřízení podnájemního vztahu je vždy nutné mít souhlas majitele nemovitosti, nebo toho kdo je pronajímatelem. Podnájem bytu je upraven v §719 občanského zákoníku.

**Podnikání** – je označeno jako soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost, účelem by mělo být vždy dosažení zisku z jeho podnikatelské činnosti.

**Podnikatel** – je možné ho označit jako osobu, která je zapsaná v obchodním rejstříku, nebo osobu která podniká na základě živnostenského oprávnění, může jím být i osoba která podniká na základě jiného, než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů, může se také jednat o fyzickou osobu provozující zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu

**Podlaží** – je soubor všech místností a prostorů v budově ležících v téže úrovni, rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží. V případě přízemí hovoříme o 1. nadzemním podlaží.

**Poplatník daně** – může jím být fyzická, tak i právnická osoba, jejíž příjem, majetek a úkony jsou přímo podrobeny konkrétní dani. Může se jednat o příjmy z podnikatelské činnosti, pronájmů, daň z nemovitostí a další. V případě prodeje nemovitostí je poplatníkem daně prodávající. Poplatník má povinen podat daňové přiznání k příslušnému finančnímu úřadu.

**Pozemkem** – „se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku“.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> FIALA, J. a kol., *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 1000, ISBN 80-7357-212-5, s. 149

**Poznámka v katastru** - „lze ji charakterizovat jako úkon katastrálního úřadu, který je určen k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámka neslouží k zápisu nějaké změny právního vztahu, má také určitý signalizační charakter, oznamuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny brzkou změnou, neboť právní vztahy jsou již předmětem nějakého řízení“<sup>19</sup> K zápisu poznámky u příslušného katastru dochází buďto na základě doručení rozhodnutí soudu, správce daně, správce podniku a také rozhodnutí soudního exekutora nebo osoby oprávněné k provádění veřejných dražeb.

**Právní subjektivita** – způsobilost (stav) osoby (fyzické či právnické), mít práva a povinnosti (získávat majetek, práva a povinnosti, být žalující stranou či žalovanou stranou, dědit atd.). Blíže se právní subjektivitou zabývá občanský zákoník.

**Právní úkon** - „je projev vůle směřující ke vzniku, změně nebo zániku těch práv a povinností, které právní předpisy s takovým projev vůle spojují.“<sup>20</sup>

**Privatizace** – jedná se o proces převodu státního majetku na soukromé vlastnictví. Děje se tak často formou prodeje majetku státu právnickým a fyzickým osobám. Touto formou dochází k privatizaci bytového fondu v České republice a to prodejem domů bytovým družstvům, která jsou složena z nájemníků bytů v daném domě.

**Prodávající** - osoba převádějící vlastnické právo ke konkrétní nemovitosti, která je předmětem zápisu v katastru nemovitostí a to za úplatu na další osobu.

**Prohlášení vlastníka** – je jím právní akt, zapsaný na listu vlastnictví v katastru nemovitostí, kterým se nemovitost (bytový dům) obsahující více bytových jednotek rozčleňuje na jednotlivé byty – **jednotky**. Poté, co dojde k provedení zápisu prohlášení vlastníka, lze s každou konkrétní jednotkou nakládat samostatně. V praxi se s tím setkáváme velice často, ale neaktuálněji právě v souvislosti s novými výstavbami bytových domů, které realizují developerské společnosti. Dochází buďto k zápisu jednotlivých pater samostatně a to především z důvodu čerpání finančních prostředků z banky nebo se provede zápis všech bytů

---

<sup>19</sup> FIALA, J. a kol., *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 1000, ISBN 80-7357-212-5, s. 156

<sup>20</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*, v platném znění, §34

najednou. Činí tak i družstva u bytů, kde došlo ke kompletní úhradě anuity. A to v případě, že ze strany členů družstva je zájem bytové jednotky do osobního vlastnictví převádět.

**Provize** - je jí finanční odměna, která náleží zprostředkovateli, který zprostředkovává obchodní případ za činnost spojenou s uzavřením obchodu. Výše provize je stanovena většinou procentem z prodejní ceny nemovitosti. Standardní výše provize v ČR je 5% + DPH, pokud je realitní kancelář plátcem daně. Její výše je však variabilní a konečná výše provize není nikde předepsána a vždy je to výsledek jednání realitního obchodníka s konkrétním zájemcem o koupi či pronájem nemovitosti. V případě nájmu se výše provize pohybuje podle výše měsíčního nájemného. Standardně realitní kanceláře žádají od jednoho do dvou nájmu + DPH. Opět musím uvést, že konečná výše je výstupem jednání zájemce o pronájem a realitního makléře, který má konkrétní případ na starosti.

**Provozovna a)** - „souvisí s registrací zahraničních subjektů k dani z přidané hodnoty podle §4 odst. 1 pís. z) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a je vymezena jako místo, v němž má takový subjekt personální a materiální vybavení nutné k zajištění ekonomické činnosti.“<sup>21</sup> Stavení a montážní činnosti patří mezi nejčastější případy vzniku stálých provozoven. Jedná se většinou o jednorázové zakázky.

**Provozovna b)** – tímto pojmem rozumíme prostoru, kde dochází k provozování podnikatelské činnosti (živnosti).

**Předkupní právo** – setkáváme se s ním u nemovitostí, které má ve vlastnictví více spolujitelů a jeden z nich se rozhodne svůj spoluvlastnický podíl prodat třetí osobě. V tomto případě je povinen nabídnout svůj spoluvlastnický podíl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům. Pokud toho ostatní spoluvlastníci do dvou měsíců nevyužijí je tento spoluvlastník oprávněn jej prodat třetí osobě. Pokud se jedná o převod osobě blízké dle §140 občanského zákoníku, tak ostatní spoluvlastníci předkupní právo nemají (např. převádím vlastnické právo na osobu blízkou – příbuzného v linii přímé, manžela). Předkupní právo je upraveno mimo jiné v §601 – §606 občanského zákoníku. Může se samozřejmě jednat i o jiné druhy předkupních práv, než z titulu spoluvlastnictví.

---

<sup>21</sup> SOJKA, V. *Mezinárodní zdanění příjmů. Smlouvy o zamezení dvojího zdanění a zákon o daních z příjmu*, 2. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2008, s. 328, ISBN 978-80-7357-354-6, str. 58

**Převod družstevního bytu** - je jím proces realizace převodu členských práv a povinností spojených s právem nájmu konkrétního bytu z převodce na nabyvatele. Postup převodu, pokud je realizován přes realitní kancelář, je většinou následující, pokud není dohodnuto jinak. Nejdříve dojde k uzavření dohody o převodu členských práv a povinností a většinou souběžně s ní se uzavírá i smlouva svěřenecká (tj. smlouva o depozitní úschově), dle které je nabyvatel povinen do úschovy složit sjednanou částku. O složení prostředků na depozitní účet vystaví právní zástupce, pokud se jedná o úschovu advokátní, potvrzení o složení celé částky. Jakmile jsou prostředky složeny, tak následuje návštěva konkrétního družstva, kde dojde k předložení dohody o převodu členských práv a povinností. Po přijetí této dohody na družstvu může dojít k předání bytové jednotky a k uvolnění peněžních prostředků z úschovy. Jelikož se na družstevní byty nevztahuje povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí, tak je možné uvolnit všechny prostředky ve prospěch převodce. Úkolem realitní kanceláře je přepsání médií tj. energií a úspěšné předání bytové jednotky. Jedná se o poměrně snadné případy, jelikož zde nedochází k zápisu do katastru nemovitostí a z hlediska času jsou tyto obchody velice rychlé. Banky dříve méně často poskytovaly prostředky k financování družstevních bytů, ale v současné době není problém tyto prostředky získat, pokud převodce zajistí doklad z družstva, že bytovou jednotku je možné do dvou let převést do osobního vlastnictví. V případě, že toto potvrzení nezíská, musí klient, který hodlá získat družstevní byt nabídnout bance jinou nemovitost k zástavě. V opačném případě se mu nepodaří získat prostředky na profinancování takové jednotky. Je vždy na zkušenostech konkrétní realitní kanceláře, jak dobré informace si na začátku obchodního případu získá, aby mohla klientům co nejlépe poradit.

**Převodce** – je jím člen bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu, který za úplatu převede svá členská práva a povinnosti v družstvu na třetí osobu (jinak řečeno je jím ten, kdo prodává družstevní byt)

**Převod vlastnického práva** - realizuje se kupní smlouvou a dalšími dokumenty. V rámci obchodního případu, kdy by mělo dojít k převodu vlastnického práva je úkolem realitního makléře zjistit přesné podmínky, za kterých bude celý obchodní případ realizován. Tzn., jakým způsobem bude nemovitost financována, jaká je konečná prodejní cena, zda majitelé souhlasí se zřízením zástavního práva, v případě, že kupující hodlá koupit financovat přes úvěrové zdroje, jaký je termín vystěhování z nemovitosti, které vybavení v prodávaném

domě či bytě zůstává, zda nemovitost není v mezidobí zatížena exekucí či jiným omezením atd.

**Rodinný dům** – je taková stavba, která slouží převážně, z více jak 50% k bydlení. Může mít maximálně tři kolaudované byty, jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží a podkroví. *Pojem rodinný dům je vymezen v §3 pís. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj, o obecných technických požadavcích na výstavbu*

**Rozestavěnou budovou** - „je budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně – technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni dosud nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí.“<sup>22</sup>

**Rozestavěným bytem a nebytovým prostorem** - „se rozumí místnost nebo soubor místností, které v souladu se smlouvou o výstavbě a stavebním povolením mají být určeny k bydlení nebo k jiným účelům, než k bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“<sup>23</sup>

**Realitní kancelář** - je jí organizace, která se zabývá zprostředkovatelkou či správcovskou činností v oblasti realit. Většina realitních kanceláří má právní formu s.r.o. Jsou však společnosti, které používají obchodní název tzv. „navenek“, ale realizují svoji činnost jako fyzické osoby jen na základě získaného živnostenského oprávnění.

**Registrační povinnost daňových subjektů-** poplatník, který obdrží povolení nebo získá oprávnění k podnikatelské činnosti nebo zahájí provozování jiné samostatně výdělečné činnosti je povinen do 30 dnů podat přihlášku k registraci k místně příslušnému správci daně. V případě plátce daně je povinen **podat přihlášku k registraci do 15 dnů** od vzniku povinnosti srážet daň. Pokud neprovede subjekt svoji registraci dobrovolně, tak jej zaregistruje správce daně z moci úřední. Přihlášku je nutné podat na tiskopise, který vydává Ministerstvo financí. Poté co správce prověří údaje, tak subjektu přidělí DIČ – daňové identifikační číslo a vydá osvědčení o registraci k dani. DIČ je tvořeno kódem CZ a

<sup>22</sup> FIALA, J. a kol., *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 1000, ISBN 80-7357-212-5, s. 149

<sup>23</sup> FIALA, J. a kol., *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 1000, ISBN 80-7357-212-5, s. 149

kmenovou částí, kterou tvoří tzv. obecný identifikátor a tím je u fyzické osoby její rodné číslo a u právnické osoby identifikační číslo tzv. IČ.

**Smlouva o zajištění prodeje nebo pronájmu nemovitostí** - či jinak označeno jako smlouva o poskytování služeb realitní kanceláře. Jedná se o smlouvu, kterou sepisuje realitní zprostředkovatel s majitelem nemovitostí. Předmětem smlouvy je zajištění vhodných zájemců o koupi nebo pronájem ve smlouvě specifikované nemovitosti. Podpisem této smlouvy je většinou zahájena práce pro konkrétního klienta. Podepisují se různé druhy smluv. Mezi nejčastější patří tzv. exkluzivní smlouvy na prodej nebo pronájem nemovitostí, kdy jedna realitní kancelář výhradně prodává či pronajímá klientům jejich nemovitost, nebo druhý typ smlouvy tzv. neexkluzivní smlouva – nevýhradní, kdy klient je oprávněn z této smlouvy si nemovitost nabízet sám, či se obrátit i na další realitní obchodníky na trhu. V případě, že však realitní kancelář svojí činností zajistí zájemce, tak je povinen s tímto klientem vstoupit v jednání.

**Součást nemovitosti** - jinak řečeno i součást věci dle §120 občanského zákoníku „součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku“.<sup>24</sup>

**Správce daně** – není vnímán jako osoba – konkrétní úředník, ale spíše příslušný orgán (úřad – ministerstvo financí, finanční úřady, finanční ředitelství, celní úřady, celní ředitelství, orgány územně samosprávních celků).

**Stálá provozovna** - „není žádnou institucionální formou podnikání, nýbrž pouze jiným označením pro existující povinnost daňového rezidenta na dani z příjmu. Stálou provozovnu proto nelze v žádném případě „založit“. Vzniká výhradně z důvodu splnění zákonných kritérií určité činnosti daňového nerezidenta ve státě zdroje. Pokud pak hovoříme o registraci stálé provozovny, nejde opět o nic jiného, než o splnění registrační povinnosti daňového nerezidenta.“<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*, v platném znění, §120, odstavec 1, 2

<sup>25</sup> SOJKA, V. *Mezinárodní zdanění příjmů. Smlouvy o zamezení dvojího zdanění a zákon o daních z příjmu*, 2. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2008, s. 328, ISBN 978-80-7357-354-6, str. 57

**Tržní hodnota nemovitosti (FAIR MARKET VALUE)** - na trhu s nemovitostmi se často setkáváme s pojmem tržní hodnota nemovitosti. Tento pojem by měl vyjadřovat průměrnou obvyklou cenu, za kterou je možno nemovitost na konkrétním trhu směniti. Musí zde existovat ochota kupujícího za nabízenou cenu ji prodat ochotnému kupujícímu a to za předpokladu, že nemovitost byla dostatečně dlouho nabízena k prodeji a že tržní podmínky dovolují řádný prodej za obvykle tržních podmínek. Což se v současné době ne vždy děje. Často dochází k tomu, že na trhu se objevují předražené nemovitosti, o které nikdo nemá zájem, nebo naopak se na trhu nyní objevují nemovitosti za výhodné ceny z důvodu nemožnosti splácet ze strany klientů jimi nabrané hypoteční půjčky.

**Tržní cena (MARKET PRICE)** – tržní hodnota, která byla veličinou ekonomicky obecnou, na rozdíl od toho je tržní cena veličinou ekonomiky konkrétní. Je to přesný údaj o tom, že proběhl určitý konkrétní prodej určité nemovitosti. Cena, za kterou byla nemovitost prodána, by se neměla příliš lišit od ceny, kterou určil realitní makléř či znalec.

**Věc movitá** – od latinského slova *movere* – hýbat, je věcí kterou lze na rozdíl od nemovitosti hýbat (u domu či bytu se bude jednat o její vybavení – obrazy, sedací souprava, nábytek, koberce atd.)

**Vklad do katastru** – „ se rozumí zápis do katastrálních operátů. Věcná práva se do katastru zapisují vkladem práva nebo výmazem vkladu, pokud zákon nestanoví jinak. Tato práva pak vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru“<sup>26</sup> **Právní účinky vkladu vznikají** jeho provedením na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení a to ke dni, kdy byl návrh na vklad příslušnému katastru doručen. Předmětem vkladu jsou práva, která jsou zapisována na základě např. smluv kupních, darovacích, výměnných, zástavních, zápisy věcných břemen, předkupních práv k nemovitostem, smluv o převodu bytu nebo nebytového prostoru, dohody o vypořádání společného jmění manželů, zakladatelská smlouva nebo zakladatelská listina s projevem vůle právnické osoby přijmout nemovitost do základního jmění, dohoda o vypořádání společného jmění manželů v případě, že je nemovitost předmětem vypořádání, dohoda o změně rozsahu společného jmění manželů, dále to mohou

---

<sup>26</sup> FIALA, J. a kol., *Občanské právo*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 1000, ISBN 80-7357-212-5, s. 153

být smlouvy o výstavbě, kdy je jejich součástí převod spoluvlastnického podílu, prohlášení vlastníka budovy o vymezení konkrétních jednotek a celá řada dalších.

Samotné řízení o vkladu se zahajuje **na návrh**. **Návrh musí obsahovat** – označení katastrálního úřadu, kterému je určen, jména, příjmení, trvalý pobyt a rodná čísla fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo osob právnických, které jsou účastníky konkrétního řízení a dále pak označení práv, která mají být do katastru zapsána. ***Přílohy návrhu na vklad jsou přesně specifikovány v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění.*** Patří mezi ně jednak listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její ověřený opis v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení, plná moc je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem, výpis z obchodního či jiného rejstříku, nabývací titul a další.

**Účastníci řízení** - jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má dojít k zápisu do příslušného katastru nemovitostí. Katastr buďto vklad zamítne nebo povolí. Pokud ho povolí, tak listinu **označí doložkou**. Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu není opravný prostředek přípustný a ani žaloba ve správním soudnictví.

**Vklad společníka** - vyjadřuje souhrn jak peněžních prostředků, tak i jiných penězi ocenitelných hodnot, které se společník zavazuje vložit do společnosti a podílet se na její podnikatelské činnosti. V případě, že se do společnosti vkládá nepeněžitý vklad, musí dojít k jeho ocenění. Je možné vkládat nemovitosti, věci movité, další hodnoty, které je možné penězi ocenit. Odhad jejich hodnoty by měl být proveden znalcem.

**Vznik společnosti** – je určen dnem zápisu do obchodního rejstříku dle obchodního zákoníku §27 a následujících. K podání návrhu na zápis společnosti včetně potřebných dokumentů musí dojít do 90 dnů ode dne, kdy došlo k založení společnosti nebo od doručení živnostenského či podnikatelského oprávnění.

**Výhrada vlastnictví** – vedlejší ujednání při kupní smlouvě upraveno v občanském zákoníku v §601.

**Základní kapitál** - vyjadřuje sumu v peněžním vyjádření všech peněžitých a nepeněžitých vkladů společníků. Povinnost ho vytvářet je u komanditní společnosti a

společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti. Jeho výše je určena v obchodním zákoníku.

**Záznam v katastru** – „záznamem se zapisuje vznik, změna nebo zánik věcných práv, pokud k němu došlo jednou ze skutečností, které vymezuje §7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění. Patří sem rozhodnutí zákonná, rozhodnutí státních orgánů, příklep licitátora ve veřejné dražbě, vydržení, přírůstky, zpracování atd. Nemá žádné konstitutivní účiny, následek již nastal z uvedené skutečnosti. K provedení záznamu do příslušného katastru nemovitostí dojde na základě listin, které byly vyhotoveny státními orgány anebo jiných listin, které buďto potvrzují nebo nám osvědčují určité právní vztahy. Zhotovitelé listin je zasílají na příslušný katastrální úřad. Záznam je nutno provést do 30 dnů ode dne jejich právní moci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení.

**Zprostředkovatel** - (realitní) – poskytující službu klientům při prodeji či pronájmu jejich nemovitosti, nebo zajišťuje zájemce (potenciální klienty) o koupi či pronájem nemovitosti.

**Způsobilost k právním úkonům** - „způsobilost fyzické osoby vlastními právními úkony nabývat práva a brát na sebe povinnosti vzniká v plném rozsahu zletilostí. Zletilosti se nabývá dovršením osmnáctého roku. Před dosažením tohoto věku se zletilosti nabývá jen uzavřením manželství. Takto nabytá zletilost se neztrácí ani zánikem manželství ani prohlášením manželství za neplatné.“<sup>27</sup>

**Živnost** – „živností je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.“<sup>28</sup> Pokud hodlá fyzická či právnická osoba provozovat živnost, tak musí získat živnostenské oprávnění pro činnosti, v rámci kterých chce zahájit své podnikatelské aktivity. Od 1. 7. 2008 se živnostenské oprávnění osvědčuje výpisem z živnostenského rejstříku. V ČR rozlišujeme živnosti na tzv. **ohlašovací** – vznikají a provozují se na základě ohlášení živnostenskému úřadu. Ty se osvědčují výpisem z již zmíněného živnostenského rejstříku. Tyto živnosti se dělí na **živnosti řemeslné** – pro jejichž získání a provozování je podmínkou

<sup>27</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, §8, odstavec 1, 2

<sup>28</sup> Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění

výuční list v oboru, maturita v oboru, diplom v oboru nebo šestiletá praxe v něm. Jedná se o činnosti řezníků, zedníků, klempířů, hostinskou činnost a další. Dalším druhem živností jsou **živnosti vázané** – pro jejichž získání a provozování je podmínkou prokázat odbornou způsobilost, která je specifikována v příloze živnostenského zákona. Jedná se o činnosti v oboru účetnictví, masérství, provádění staveb, provozování autoškol a další. A dále pak **živnosti volné** – mezi které patří i realitní činnost, kde není nutné prokázat odbornou způsobilost. Jedná se o živnosti specifikované v příloze 1 až 3 živnostenského zákona. Podnikatel si rozsah činnosti vymezí tím, že si z tohoto seznamu vybere živnosti, které hodlá provozovat. Jako příklad těchto živností bych uvedla realitní činnost, zprostředkování obchodu a služeb, ubytovací služby, fotografické služby, velkoobchod a maloobchod a další.

V poslední době dochází především ze strany Asociace realitních kanceláří a větších realitních řetězců k tomu, aby prosadili zařazení realitní činnosti mezi živnosti vázané. Aby subjekt, který se bude chtít stát realitním makléřem či provozovat realitní kancelář měl specializaci v oboru. V současné době tomu tak bohužel není a mnoho realitních obchodníků „amatérů“ kazí dobré jméno společností, které v této oblasti mají jednak praxi a zkušenosti, ale i jejich makléři museli před zahájením činnosti v určité realitní kanceláři projít speciálními školeními. Blíže se k této problematice vrátím v následujících kapitolách. **Živnosti koncesované** – patří mezi další druh živností, které jsou provozovány na základě rozhodnutí správního orgánu. Ty se osvědčují výpisem z živnostenského rejstříku. Subjekt musí mít jednak odbornou způsobilost a také musí získat kladné vyjádření orgánu státní správy pro to, aby koncesi dostal. Jako příklady bych uvedla pohřební služby, cestovní kanceláře, silniční motorovou dopravu, taxislužbu a další. **Odborná způsobilost** – u právnické osoby je tato způsobilost za právnickou osobu prokazována přes fyzické osoby, nazývané jako odpovědné zástupce. V případě fyzické osoby podnikatele může splnit podmínku odborné způsobilosti prostřednictvím odpovědného zástupce, kterého si ustanoví. Jedná se o případ, kdy sama fyzická osoba nemá kvalifikaci potřebnou pro získání živnosti. Je nutné, aby tento zástupce měl vytvořený smluvní vztah s podnikatelem, a také se musí podílet na provozování jeho podnikatelské činnosti.

**Živnostenský zákon** - základní právní normy upravující podnikání v ČR jsou uvedeny v *zákoně číslo 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)*, v *platném znění*. Dále je podnikání upraveno také v obchodním zákoníku tj. *zákonu č. 513/1991 Sb.* Živnostenský zákon upravuje podmínky živnostenského podnikání (živnosti) a stanovuje kontrolu nad jejich dodržováním. Velice důležité jsou přílohy živnostenského zákona, které obsahují seznamy. A to příloha č. 1 – seznam řemeslných živností, příloha č. 2 - seznam vázaných živností, příloha č. 3 - seznam koncesovaných živností.