



## REALITNÍ FLASH duben 2022

### Katastr nemovitostí - co se v KN eviduje a důležité pojmy

V KN se evidují:

- všechny **pozemky** (v podobě pozemkových nebo stavebních parcel)
- ze staveb jen **budovy** (každá budova je stavbou, ale nikoliv každá stavba je budovou)  
stručně řečeno budova musí být:
  - nadzemní (*nesmí jít tedy o podzemní stavbu*)
  - spojená se zemí pevným základem (*nesmí jít o volně položenou či jen ukotvenou stavbu nebo volné poskládání stavebního materiálu*)
  - prostorově soustředěná (*nesmí jít o její rozdrobení do prostoru*)
  - převážně obvodově uzavřená a míst střešní konstrukcia dále „dostat“ číslo popisné (č.p.) nebo evidenční (č.e.) a/nebo je stavbou hlavní a není součástí pozemku/práva stavby

A v neposlední řadě nesmíte zapomenout, že budova může být v režimu:

- je součástí pozemku (na kterém stojí či více pozemků)
- je součástí práva stavby (které se nad ní klene)
- je samostatnou nemovitou věcí, tj. není součástí pozemku ani práva stavby

*Pozor: vždy si musím být naprosto jistý právním statutem stavby, neboť toto má zásadní dopad na nakládání s ní a možností či nemožností k ní nabytí vlastnické či jiné věcné právo.*

*Je to obdobné jako s vyvolenou ženou, musím vědět, zda je svobodná, vdaná, rozvedená či vdova (po skutečně zemřelém manželovi nebo úředně prohlášeným za mrtvého) a teprve poté se mohu rozhodnout, jaký status jí dále přidělím já (manželka, jen kamarádka, milenka apod.).*

*U pojmu vdaná ještě musí rozlišit, zda se jedná o platný sňatek (nejde o zdánlivý stav) a zda je platný či uznávaný podle našeho práva apod. Tato problematika může být natolik složitou, že v této stati na ni jen obecně upozorňuji, neboť její rozbor mnohonásobně přesahuje jeho rozsah.*

- **jednotky** (bytové i nebytové)

*pozor na rozlišení mezi „starými“ jednotkami – podle bytového zákona č. 72/1994 Sb. a „novými“ jednotkami, podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*

*prakticky se liší v tom, že u „starých jednotek“ nesmí zapomenout uvádět a převádět i odpovídající spoluvlastnický byt na domě, ve kterém jsou umístěny, kdežto u „nových jednotek“ je již vše „integrováno“ přímo v dané bytové jednotce*



## - právo stavby

*pozor, toto právo stavby se chová jako hybrid (či světlo), neboť se zároveň chová jako každá jiná nemovitá věc (co se týká zcizování a zatěžování), ale zároveň je to právo s určitým obsahem a navíc jen na dobu určitou, max. 99 let.*

## - některá vodní díla

*typicky hráze, přehrady apod.*

## PRÁVNÍ PŘEDPISY

**NOZ**, tj. „nový“ občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění  
*pozor od roku 2014 prošel několika novelami, které mj. do něj vrátily zákonné předkupní právo spoluvlastníků (č. 460/2016 Sb.), aby ho pak další novelou opět odstranily (č. 163/2020 Sb.); další změny se také dotkly bytového spoluvlastnictví, vzniku SVJ a blokování dalšího převodu bytu, pokud není prokázán vznik SVJ apod.*

**NKZ**, tj. „nový“ katastrální zákon č. 256/2013 Sb., v platném znění  
a jeho novely:

č. 298/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce

č. 460/2016 Sb., novela občanského zákoníku

č. 183/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich a zákona o některých přestupcích

č. 225/2017 Sb., novela stavebního zákona

**definice pozemku**

č. 163/2020 Sb., novela občanského zákoníku

č. 481/2020 Sb., novela zákona o pozemkových úpravách

č. 261/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s další elektronizací postupů orgánů veřejné moci

č. 371/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 48/1997 Sb., o veř. zdrav. pojištění a o změně a dopl. některých souvis. zák., ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

*toto se týká **zákoného zástavního práva na zajištění dluhu ze zdravotního pojištění***

**NKV**, tj. „nové trio“ katastrálních vyhlášek:

č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

novela č. 87/2017 Sb. a 301/2019 Sb.

č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z KN

novela č. 354/2015 Sb. a č. 256/2018 Sb.

č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

## Sdělení

č. 384/2015 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016



*z bývalých vojenských újezdů vzniklo 6 nových obcí*

*přibila nová k.ú., celkem jich je v ČR 13.089*

*katastrálních pracovišť katastrálních úřadů je 94 (Hlavní město Praha je jeden katastrální úřad, který má 1 katastrální pracoviště, naproti tomu Katastrální úřad Středočeského kraje má více než 20 katastrálních pracovišť)*

## Vnitřní předpisy ČÚZK

cože je „nejvyšší autorita“ bdící nad jednotlivými katastrálními úřady; poskytuje jim mj. metodickou pomoc (sjednocení postupů všech katastrálních úřadů) a podporu, takže se praktikům vyplatí je znát

### Návod pro správu katastru nemovitostí

ze dne 10.2.2016, č.j. ČÚZK-03030/2016-22, účinnost od 1.4.2016

*mj. návod jak doložit **starou nezapsanou budovu na pozemku***

### Dodatek č. 1 k č.j. ČÚZK-03030/2016-22,

účinnost od 15.8.2017

Pokyny č. 1 – 45, zrušeny, kromě č. 22, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 42, 43

Jednací řád katastrálního úřadu ze dne 27.6.2014, č.j. ČÚZK-10162/2014-22

účinnost 1.7.2014

*přesné a závazné postupy katastrálních úřadů v dané věci*

A pokud se týká nemovitostí, tak nejde jen o písmenka (zápisy na LV), ale i o grafické výstupy (mapy), tj. katastrální, ortofotomapy a další.

Specifickou mapou je DTM (digitální technická mapa), což je databázový soubor obsahující údaje o dopravní a technické infrastruktuře a vybraných přírodních, stavebních a technických objektech a zařízeních, které zobrazují a popisují jejich skutečný stav, a údaje o záměrech na provedení změn dopravní a technické infrastruktury.

Přepokládané členění této technické mapy bude na:

veřejnou správu

kraje

obce

Tato DTM navazuje na NSZ (nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.) a celkovou elektronizaci/digitalizaci stavebního řízení a vůbec celé veřejné (stát + samosprávy krajů a obcí) správy.

*Skončí tak dobrovolní DTM obcí a zároveň dojde ke sjednocení DTM (území, data, formáty).*

## DŮLEŽITÉ POJMY

**Nemovitě věci** (či legislativní zkratkou) Nemovitosti jsou (dle §498/1 NOZ):

pozemky

všechny bez výjimky, tj. včetně těch, které jsou důležité pro bezpečnost a obranu státu, v gesci Ministerstva obrany, vnitra a spravedlnosti (vězení)

podzemní stavby se samostatným účelovým určením

tj. sami o sobě, nikoliv, že jsou součástí pozemku či práva stavby (viz výše)

věcná práva k nim



tj. mj. zástavní právo, věcná břemena, věcné předkupní právo ...  
**práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**

Stanoví-li jiný právní předpis (tj. jiná než NOZ), že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Co tedy ještě může být nemovitou věcí, tj. také:

- dočasná stavba (viz samostatný bod k ní) § 506 NOZ
- liniové sítě (dříve označované a stále tak známé jako inženýrské sítě) § 509 NOZ
- jednotky (bytové a nebytové) § 1159 NOZ

a pozůstatek z doby, kdy neplatila superficiální zásada (tj. před 1.1.2014), tak i stavba spojená se zemí pevným základem ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na kterém stojí, se nestává součástí pozemku, ale je (i nadále) samostatnou nemovitou věcí (*k superficiální zásadě viz dále v samostatném bodě*)

### Superficiální zásada

Návrat k zásadě superficies solo cedit, tj. povrch ustupuje půdě, čili stavba je součástí pozemku (§ 506 NOZ), což ale také znamená:

(1) Součástí pozemku je prostor **nad povrchem i pod povrchem** stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí (*viz výše*), je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

K odstavci 1), pozor, aby si to někdo mylně nevykládat, že když si koupí pozemek, tak mu patří i **vesmír** (veškerý prostor nad povrchem) a na druhou stranu i veškerá půda **až k zemskému jádru** (neboť je pod povrchem pozemku).

§ 1023/1 NOZ:

Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem (*tím je například umožněna letecká doprava*) nebo pod pozemkem (*tím je umožněno metro, technické sítě, podzemní kryty apod.*), ale toto omezení vlastnického práva platí za současného splnění dvou podmínek:

- je-li proto **důležitý** důvod (*což nebude sousedovic pevně ukotvený pozorovací balón nad mojí soukromou nuda pláží*)

- děje-li se to takovým **způsobem**, že vlastník nemůže mít **rozumný** důvod tomu bránit

*tady se nejedná o subjektivní vnímání rozumu, ale o jeho objektivizovanou podobu, tj. poměřování jestli i každý jiný vlastník by měl rozumný důvod tomu bránit*

### Dočasná stavba

pozor jsme v oblasti soukromého práva (občanské právo, NOZ a NKZ ...) a nikoliv oblasti práva veřejného (stavební právo), takže mne „nezajímá“ definice dočasné stavby ze stavebního zákona!!!, *takže na definici dočasné stavby uvedenou v § 2/3 ve starém*



stavební zákoně (č. 183/2006 Sb.) či stejnou v § 5/4 nového stavebního zákona (283/2021 Sb.) zapomeňte.

Z pohledu soukromoprávního lze dočasnou stavbu stavět na základě, dočasného právního titulu pro její umístění, typicky nájemní smlouva či rozhodnutí vlastníka a dále stavba svým charakterem není stavbou trvalou.

Podstatné pro realitní praxi je závěr, že:

dočasná (tj. jiná než trvalá) stavba je vždy **samostatnou** nemovitou věcí a proto **se nestane součástí** pozemku či práva stavby.

Přestože shora uvedené „platí“ od 1.1.20104, tak se v tom v praxi stále ještě chybuje či panují chybné představy.

### **Stavba (obecně) věc, které není součástí pozemku**

přestože superficiální zásada (viz výše) obecně stanoví pravidlo, že stavba je vždy součástí pozemku či práva stavby, tak (samozřejmě) existuje celá řada (komplikujících, ale nezbytných) výjimek (kromě dočasné stavby – viz výše) je to také:

**stavba dráhy není** součástí pozemku, viz §5/1 zákona o drahách (266/1994 Sb., v platném znění)

**stavba dálnice, silnice a místní komunikace není** součástí pozemku, viz §9/1 a §11/1 o pozemních komunikacích (13/1997 Sb., v platném znění), *tj. tyto komunikace jsou vždy „hetero-nemovitostní“ (silnice – muž a pozemek – žena) ale pozor účelová komunikace již součástí pozemku býti může (ale také nemusí), tj.*

*účelová komunikace je „bi-nemovitostí“*

### **Pozemek není parcela!**

Pozemek je vždy 3D – konkrétní část země (například prudký svah) a parcela je jeho 2D (plochý) obraz do katastrální mapy, tj. při tomto „převodu“ prostorové věci do jejího plochého obrazu musí nutně dojít k různým zkreslením. Proto tato „transformace“ musí probíhat podle přesně daných předpisů a postupů, tj. aby šlo o „dovolená“ zkreslení a nepřesnosti.

Pokud si toto uvědomíte, tak Vám již bude jasné a zřejmé, proč i hranice pozemků lze vytyčovat jen s určitou přesností (rozhodně to nejde na cm) a proč tedy u toho musí být všichni dotčení vlastníci, proč výměra pozemku nemusí odpovídat (a obvykle ani neodpovídá) výměře parcely apod.

Podstatné pro pozemek je určení jeho (vnější) hranice, přičemž hranicí (vymezením právě tohoto pozemku) je více linií (čar), a to jak faktických, tak i právních:

*Hranice práva (4x):*

- hranice **vlastnická**, tj. odkud kam sahá Vaše vlastnictví a začíná vlastnictví někoho jiného (včetně případného spoluvlastnictví či SJM apod.), takže pokud z jednoho svého velkého pozemku oddělím část, o kterou rozšířím SJM, tak se nově bude jednat o dva samostatné pozemky, kdy první nadále vlastním a u druhého pozemku jsem „manželským bezpodílovým spoluvlastníkem“, tj. druhý pozemek patří do SJM





- hranicí **jiného práva** (podle §19 NKZ), práv odvozených od „hlavního“ vlastnického práva jako je příslušnost či právo hospodařit s majetkem státu (*např. Ministerstvo obrany je příslušné hospodařit s majetkem České republiky, který je potřeba k zajišťování obrany státu*), či správa nemovitostí ČR, obdobné platí i pro kraje a statutární města (*MČ Slivenec má právo hospodařit s určeným majetkem Hl. m. Prahy*)
- hranicí rozsahu **zástavního práva**, tj. pokud se zástavní právo nezřizuje k celému pozemku (*což je zajímavá možnost, která se však v praxi zatím příliš nevyužívá – nebo máte jinou zkušenost? – ozvěte se redakci*); *toto je novinka od roku 2009*
- hranicí rozsahu **práva stavby**,

### Hranice v mapových podkladech (geohranice)

- hranice **katastrálního území**, tj. pokud Váš pozemek leží ve dvou k.ú., tak se jedná o dva samostatné pozemky (byť by na sebe přímo navazovaly)
- hranicí **územní jednotky**, tj. obec, kraj .. , zde platí obdobně co u k.ú.

### Hranice faktická

- hranice **druhu pozemků** (zejména ve smyslu ZPF – stavební)
- rozhraní **způsobu využití** (vinice, chmelnice, mokřad ...)

A podle novely stavebního zákona (225/2017 Sb.) také hranicí

### Hranice využití území

- hranicí stanovenou **regulačním plánem (RP)**  
*pokud je tento RP až do úrovně jednotlivých pozemků (či-li nikoliv RP většího měřítka, např. RP u ZÚR ... zásad územního rozvoje)*
- hranicí stanovenou **územním rozhodnutím (ÚR)**
- hranicí **společného povolení**, kterým se stavba umísťuje a povoluje (SpolP)
- hranicí určenou **veřejnoprávní smlouvou (VPS)** nahrazující územní rozhodnutí
- hranicí určenou **územním souhlasem (ÚzS)**
- hranicí určenou **schválením navrhovaného záměru** stavebním úřadem  
*pozor toto schválení, ale musí být bez jakýchkoliv podmínek*  
*tyto všechny hranice využitelnosti se do KN zapisují jako jiné údaje, bez poplatku a nemusí být spojovány s nějakým nakládáním s dotčenými nemovitostmi (rozdíl od zápisu GP do KN)*

Pozor: **Věcné břemeno** nedělí pozemek (nevytváří hranice pozemku, jako shora uvedené hranice právní. Samozřejmě ale jde zapsat věcné břemeno i jen k části pozemku (pak je ale nutný geometrický plán o jeho průběhu)

Pozor: Co platí pro věcné břemeno platí i pro **Způsob ochrany** (např. CHKO, NP, památková zóna apod.), tj. také nedělí pozemek, ačkoliv by zasahovala jen na jeho část.



## OOP - Opatření obecné povahy

Opatření obecné povahy je zkrátka něco mezi. Mezi **podzákonným právní předpisem** (vyhláška, nařízení vlády...) na jedné straně, které je (obecně) abstraktní aktem, neboť se netýká konkrétní věci (je vymezen podstatně širěji) a vztahuje se na neurčitý počet osob, tedy „nezacílené vymezení“ (*například vyhláška o technických požadavcích na stavby, která každému stavebníkovi závazně určuje, jaké technické požadavky musí jeho plánovaný rodinný domeček splňovat*), a individuálním správním **rozhodnutím**, na druhé straně, které zase představuje až velmi úzce zaměřený akt, neboť se týká zcela konkrétní věci a přesně vymezených osob (*např. stavební povolení získává konkrétní stavebník pro svoji konkrétní stavbu na konkrétním pozemku*).

Realitní makléř s technickým (konkrétně zaměřeným myšlením) by jistě uvítal přesnou definici „oop“, nejlépe uvedenou přímo v zákoně. V tom vás ale musím zklamat, neboť taková pozitivní, tedy co to přesně oop je, není. Existuje jen negativní definice, a to ve správním řádu (z. 500/2004 Sb., v platném znění, správní řád, dále jen „SŘ“), a to v § 171, který zní: „Podle této části postupují **správní orgány** v případech, kdy jim **zvláštní zákon** ukládá vydat **závazné opatření obecné povahy**, které není právním předpisem ani rozhodnutím.

Pokud to tedy nejde jednoduše přes definici, tak to můžeme zkusit přes charakteristiku, takže pro „oop“ je charakteristické:

- 1) jde o závazný úkon správního orgánu  
(*úřad ve vrchnostenském postavení, tj. z moci a výše svého svěřeného úřadu rozhoduje ve svém vymezeném území a oblasti o právech a povinnostech poddaných; nejde tedy o vnitřní fungování veřejné správy*)
- 2) jde o konkrétní předmět  
(*např. zákaz vstupu do konkrétní honitby v konkrétním období*)
- 3) obecnou subjektu  
(*dopadá na každého, kdo by ve stanoveném období, chtěl vstoupit do dané honitby; s výjimkou konkrétního honebního společenstva*)
- 4) vydává se formou veřejné vyhlášky  
(*myšleno, že je oop vyvěšeno na úřední desce příslušného úřadu a případně dalších; je tedy toto opatření veřejně vyhlášeno, nikoliv, že oop je vyhláška! – ach ta čeština*)
- 5) je přezkoumatelný ve správním soudnictví

První typický příklad „oop“:

Dle zákona o myslivosti může příslušný orgán (spadající to do působnosti Ministerstva zemědělství) vydat zákaz vstupu (komukoliv) ve stanoveném časovém období do vymezené honitby, s výjimkou hospodářské činnosti vlastníků, popřípadě nájemců honebních pozemků. Cílem tohoto oop může být ochrana lesní zvěře nebo naopak ochrana osob při honu.



Příkladem bližším pro realitní makléře může být Nový stavební zákon (zák.č. 283/2021 Sb.), kde v §36 je Ministerstvu obrany umožněno v území důležitém pro obranu státu, mj. opatřením obecné povahy (oop) vydávat vyjádření pro účely povolení záměru (stavebního či nestavebního), vydávat vyjádření k návrhu zadání a stanoviska k zadání územně plánovací dokumentace nebo její změně. *tj. ve vymezeném území důležitém pro obranu státu si stavebník či pořizovatel ani neškrtně, pokud k tomu nedostane kladné vyjádření MO a právě toto vyjádření má shora uvedenou právní formu – „oop“.*

Když už jsme u Ministerstvo obrany, tak vojenskou terminologií řečeno, pokud právní předpis je střelou dlouhého doletu se širokým pokrytím cíle (dělostřelecká palba na celé území) a rozhodnutí je střelou krátkého doletu s bodovým cílem (odstřelovač mířící na velitele), tak opatření obecné povahy je střelou se středním doletem a rozšířeným pokrytím (minomet střílející přesně za horizont, ale nevím, koho tam zasáhnu).

Proč je to tak „strašně důležité“ přesně vědět, co to „oop“ vlastně je? Právě z bodu číslo 5, tj. možné „obranu“ proti němu, tj. pokud mi toto „oop“ nevyhovuje, jak se vlastně mohu (legálně) bránit.

U individuálního správního aktu (rozhodnutí) je to jasné – opravným prostředkem (odvoláním či rozkladem), přičemž poučení o opravném prostředku musí být nedílnou součástí tohoto rozhodnutí (kromě výroku a odůvodnění je to třetí elementární složka rozhodnutí). A pokud ani tento opravný prostředek nepřinese očekávaný přínos, je možné pokračovat ve správním soudnictví (příslušné správní senáty Krajských soudů v první soudním stupni a pak i kasační stížností k Nejvyššímu správnímu soudu), aktivně legitimován je právě onen účastník daného rozhodnutí. *Nejtypičtějším příkladem je rozhodnutí správce daně o doměření daně poplatníků této daně, který se následně brání odvoláním a pak pokračuje přes Krajský soud k soudu Nejvyššímu, ale tomu správnímu.*

U právního předpisu je to taky (právně) jednoduché – o zrušení celého či jen části právního předpisu může rozhodnout také soud, ale musí se jmenovat Ústavní a bude to v rámci přezkumu ústavnosti tohoto právního předpisu. Okruh osob, které toto podání k ÚS mohou učinit je taxativně omezen (§ 64 z. O ÚS), ale pokud se jedná o „obyčejnou soukromou osobu“ (lhostejno zda fyzickou či právnickou) tak se tak může stát jen přes její ústavní stížnost, kterou spojí s návrhem na zrušení např. právě vyhlášky o technických požadavcích na stavbu, neboť jako stavebník nesouhlasí s rozhodnutím stavebního úřadu, že jeho rodinný dům nemůže být uplácán z hlíny a SÚ za zaštitoval, právě touto vyhláškou.

A jak je to u „oop“. § 173 odst. 2 SŘ lapidárně konstatuje, že: *„Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek“.* To ale vůbec neznamená, že jsme proti němu bezmocní. Jen je potřeba volit jinou formu odporu (nápověda je v §174 odst. 2 SŘ) a tím je „Přezkum“.

Tuto pasáž doporučuji nepřeskakovat, co když právě Vašemu klientovi „zhatí“ úžasný podnikatelský záměr výstavby bytových domů na zelené louce ochranné pásmo vojenského letiště. Teď již víte, že toto ochranné pásmo stanovilo MO formou „oop“ a nastal tak čas zkusit ho „prostřelil“ (požádat o MO souhlas či výjimku) a/nebo ho „vypálit od základu“, tj. zcela ho zrušit.





Jak se tedy „oop“ dostat na kobytku?

První věc musíme poznat, že se skutečně jedná o „oop“.

*Je to stejné jako při obraně proti infekci, musím poznat, zda je to virové či bakteriální a podle toho nasadit léky – virotika či antibiotika.*

Což nemusí být tak jednoduché, jak to vypadá. Nejjednodušší je, když tak přímo stanoví zvláštní zákon viz příklad s §36 NSZ. Ale bohužel někdy to zákon takto jasně nestanoví, viz §9 odst. 3 zákona 449/2001 Sb., v platném znění, o myslivosti, který zní: *„Na žádost uživatele honitby může orgán státní správy myslivosti, zejména v období hnízdění, kladení a odchovu mláďat nebo provádění lovů, nařídit přiměřené omezení nebo i zákaz vstupu do honitby nebo jejích částí ....“*tady se nic o tom v jaké formě je toto nařízení nehovoří. Musí se tedy tato forma (právní předpis, rozhodnutí či oop) dovodit z materiálního pojetí/stránky viz charakteristika „oop“ nahoře. *Postup je ve smyslu, vypadá to jako ryba, žije to ve vodě jako ryba, chutná to jako ryba, tak to prostě bude ryba.*

Dobrá zpráva je, že u „oop“ je velmi široký okruh osob, které se mohou domáhat je zrušení či změny (tzv. aktivní legitimace), což je dáno tím, že „oop“ nemá účastníky (jako u rozhodnutí), ale jen dotčené osoby, tj. osoby jejichž práva, povinnosti či zájmy jsou tímto „oop“ **přímo** dotčeny, což ale stačí jen tvrdit, není třeba to (hned) prokazovat. „Oop“ jsou vždy dotčeny (kromě dotčených orgánů, se kterými se „oop“ projednává) vlastníci dotčených nemovitostí (pozemků a/nebo staveb), kteří navíc v rámci procesu přijímání „oop“ mohou proti němu podávat námítky, které je příslušný orgán povinen individuálně vypořádat.

Tito vlastníci tedy mohou podat i návrh na přezkum rozhodnutí orgánu o vypořádání jejich námitek (*pozor, zákon sice používá termín „rozhodnutí“, ale není tím míněno klasické rozhodnutí, ale spíše označení završení procesu, kterým se orgán s podanými námítkami řádně vypořádal, dále tedy jen „kvazirozhodnutí“; opět tedy ach ta čeština a právo*).

K přezkumu kvazirozhodnutí o námitce je příslušný správní orgán, který kvazirozhodnutí o námitce vydal. A v případě, že je tento orgán nečinný (*tj. dělá „mrtvého brouka“*), je možné se této ochrany dobrat u jeho nadřízeného orgánu. Výsledkem „kladného“ přezkumu (*tj. když orgán navrhovatelí vyhoví*) je Usnesení o zrušení kvazirozhodnutí o námitkách; přičemž platí, že změna či zrušení pravomocného kvazirozhodnutí o námitkách může být důvodem změny „oop“.

Mimo tyto „privilegované osoby“ – vlastníky, může tedy návrh na přezkum „oop“ podat v běžném režimu tedy takřka kdokoliv, resp. osoba, která tvrdí, že je tímto „oop“ přímo dotčena na svých právech, povinnostech či zájmech *například tedy daný investor, který by rád na vyhlédnutých pozemcích postavil bytovou výstavbu, ale ochranné pásmo (vydané formou oop) mu to neumožňuje.*

Řízení o přezkumu „oop“ probíhá výhradně z moci úřední, ale je možné „dát podnět“, tj. toto přezkumné správní řízení iniciovat. Příslušný k tomuto přezkumnému řízení je správní orgán nadřízený tomu, který přezkoumávané „oop“ vydal. Možné je jít, „jak dolů“, tj. toto svoje „oop“ může „přehodnotit“ a změnit či zrušit sám vydávající orgán (autoremedura), tak lze jít ještě výše, tj. pokud by i nadřízený orgán byl nečinný, tak se lze obrátit na jeho nadřízený orgán, tj. nadřízený nadřízeného.



O zahájení přezkumného řízení se vydává usnesení. Ale pozor na čas! Přezkum je totiž možné zahájit **pouze** do 1 roku od **účinnosti** (tj. nemusí a obvykle ani nebývá shodné s datem vydání či vyvěšení a jedná se o tzv. objektivní lhůtu, tj. bez ohledu, kdy jsem se o tomto oop a důvodech pro jeho přezkum dozvěděl, což je tzv. subjektivní lhůta) „oop“.

A ještě jednou v hlavní roli čas. Neboť zákon (SŘ) stanoví prekluzivní (tj. propadnou) lhůtu 15ti měsíců od účinnosti „oop“, pokud se to v této (pro některé úřady šibeniční lhůtě) nestihne, tak již nelze (ve správním řízení) „oop“ přezkoumat.

Na druhou (pozitivní) stranu je možné i zkrácené (tj. alespoň trochu urychlení) přezkumné řízení, a to v případě zjevné nezákonnosti, kdy se zrušení nebo částečné zrušení „oop“ odehraje hned jako právní úkon v řízení.

### **Pozor!**

Pro přezkum „oop“ z hlediska skutkového a právního stavu je rozhodující stav, který byl ke dni vydání „oop“. *Je to tedy stejné jako u podání na podatelnu katastrálního úřadu, rozhodující je zda v okamžiku podání byla převodní smlouva a návrh na vklad perfektní a nelze dodatečně doplňovat „zapomenuté“ listiny, např. geometrický plán, souhlas SÚ s dělením pozemků, plné moci apod.*

### **A podruhé pozor!**

Stejným metrem (tj. den vydání) se poměřují (přezkoumávají) i stanoviska dotčených orgánů (důvod jejich vydání, jejich obsah a jejich formální náležitosti).

Výsledkem správního přezkumu (tj. ještě pořád je to „jen“ u správních orgánů a nikoliv soudních orgánů) je:

- A) nebyla zjištěna nezákonnost
  - řízení se usnesením zastaví (založení do spisu a vyrozumění mj. iniciátora)
- B) přezkumné řízení muselo být zastaveno z důvodu uplynutí času (viz výše)
- C) přezkumné řízení bylo zastaveno z důvodu ochrany práv nabytých v dobré víře (přezkumný orgán poměřoval, kdy bude negativní dopad menší, zda pokud „oop“ ponechá či ho úplně/částečně zruší)  
toto jsou varianty, kdy „oop“ zůstává nedotčeno
- D) byla zjištěna nezákonnost a „oop“ je úplně či částečně zrušeno, a to (opět) „kvazirozhodnutím“, které je opět (co se týká formy) opatřením obecné povahy.

Pro „šťouraly“ přezkum výsledku přezkumného řízení je vyloučen (nekonečná smyčka je tedy ukončena hned zpočátku).

Příkladná judikatura (ze Sbírky rozhodnutí NSS, č. 3460/2016): „Správní akt, kterým se v přezkumném řízení provedeném dle §174/2 SŘ ruší územní plán obce, je třeba pokládat za opatření obecné povahy“.

Poznámka (či návod): obec, jejíž územní plán byl takto zrušen, není účastníkem přezkumného řízení a nemá právo podat proti výsledku přezkumu odvolání. Ale p.a. §172/5 SŘ má postavení dotčené osoby s právem podat v přezkumném řízení proti návrhu výsledného aktu námítky. A pokud by ani toto nestačilo či nevedlo ke kýženému cíli: proti zrušení územního plánu v přezkumném řízení se mohou obec nebo jiné dotčené osoby (viz shora, např. vlastníci) bránit u soudu návrhem dle §101a s.ř.s. (soudního řízení správního).



Takže pokud ani správní řízení nestačí, tak nastupuje soudní přezkum „oop“. Podání žaloby dle §101a s.ř.s., aktivně legitimovaný k jejímu podání je ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech „oop“ zkrácen a podává se ke krajskému soudu (a in eventum následně kasační stížnosti k NSS). Podání této žaloby se musí stihnout do 1 roku (*nikoliv do roka a do dne Lomikare*) od účinnosti „oop“. U incidenční kontroly se lhůta podle §101b odst. 1 s.ř.s. vůbec neužije – ale to již příliš překračuje smysl a rozsah tohoto článku (*a zde bych odkázal na advokáty a advokátní kanceláře specializované právě na správní právo*).

Ale přesto něco málo, resp. konkrétní příklad i incidenčnímu přezkumu „oop“.  
*V rámci boje proti pokutě, kterou jsem dostal za špatný parkování v modré parkovací zóně, napadnu celé „oop“, kterým tato parkovací zóna byla zřízena.*

Co se však do tohoto článku ještě vejde a je záhodno, aby tady bylo uvedeno, jsou zásady soudního přezkumu „oop“, neboť to je vlastně optika, kterou soud dané „oop“ prozkoumává (*jako pod mikroskopem*) a tudíž Vám i hodně napoví, jaký soudní výsledek u své případné žaloby proti „oop“ můžete (právem) očekávat.

- 1) Pravomoc správního orgánu k vydání napadeného „oop“
- 2) Nepřekročení mezí působnosti daného správního orgánu (*tyto meze jsou: věcná, osobní, prostorová a časová*)
- 3) Dodržení procedury „oop“ (*zda byl bezchybně dodržen celý proces jeho vydání*)
- 4) Kontrola vlastního obsahu „oop“ dle hmotného práva
- 5) Test proporcionality (*tj. komu a kolik ubírá a jakému zájmu a kolik přidává; je přiměřené omezit houbaře vstupovat do lesa, kde se uhnízdil vzácný ptačí pár?*)

### **Dobry realitni makleře a „oop“**

Bod 4) si zaslouží trochu širšího rozvedení, neboť tuto znalost nebo alespoň základní představu o procesu přijímání „oop“ ve své realitní praxi rozhodně využijete. Pokud by Vás hned napadlo k čemu, tak alespoň trochu napovím – na **úseku územního plánování**.

Územně plánovací dokumentaci „ÚPD“ tvoří:

- ÚRP územní rozvojový plán
- ZÚR zásady územního rozvoje
- vymezení zastavěné území (kde není ÚP)
- ÚP územní plán
- RP regulační plán
- územní opatření o asanaci území a územní opatření o stavební uzávěře

Územně plánovací dokumentace se zcela bytostně dotýká každého vlastníka, investora, spekulanta (*toto není hanlivé označení, ale obecně platné označení osoby, která investuje své peněžní prostředky do nějaké komodity s cílem je maximálně zhodnotit, ale také s rizikem, že o ně či značnou část může přijít*) a (dobrého či lepšího) realitního makleře.

Pro všechny shora taxativně uvedené pojmy je jedno společné, asi již tušíte – správně, jsou to **opatření obecné povahy „oop“**.



Takže jak takové „oop“ vlastně vzniká, jaká je jeho kuchařka?

## 1. Projednání návrhu oop

které je (obecně) dvojkolové a probíhá s:

- I. dotčenými orgány
- II. dotčenými osobami

výjimečně lze tento postup „přeskočit“ či ho změnit, pokud:

- oop nesnese odkladu
- je na něm intenzivní veřejný zájem
- či pokud tak stanoví zvláštní zákon (jiný, než SŘ, takže např. NSZ)

## 2. Zveřejnění návrhu oop

- povinně ho na své úřední desce zveřejní daný správní orgán a dále se zveřejní i na úředních deskách obecních orgánů, jejichž území se týká
- toto zveřejnění musí na úřední desce (a vhodně též i na internetových stránkách) „viset“ nejméně 15 dnů a pak ještě běží dalších 15 dnů (minimální doba zveřejnění/doručení)

*Je to vlastně jako by vám 15. den vyvěšení na úřední desce bylo vhozeno do poštovní schránky oznámení pošty o uložení úředního dopis a počala by vám běžet lhůta dalších 15ti dnů na jeho vyzvednutí na poště a seznámení s jeho obsahem.*

- na tuto 30 denní (15+15) lhůtu navazuje počátek běhu 30 denní lhůty pro námitky (a připomínky).

## 3. Projednání

- obecně je toto projednání písemné (§172/3 OSŘ), ale buď příslušný orgán (pokud je to pro naplnění účelu „oop“ vhodné) či přímo zvláštní zákon (typicky stavební zákon, a to jak „starý“ z. 183/2006 Sb. či „nový“ z. 283/2021 Sb.) stanoví **povinné veřejné projednání** a případně i **povinné opakované veřejné projednání** (opět stavební zákon v případě podstatné úpravy návrhu, *typicky návrhu územního plánu!*)

- V případě veřejného (a opakovaného) projednání je lhůta pro oznámení o jeho konání min. 15 dnů předem.

Ve zvláštních případech (když tak stanoví zvláštní zákon) může dokonce:

- o projednání „oop“ následovat až po jeho vydání
- o „oop“ může nabýt účinnosti již dnem jeho vyvěšení, bez projednání jeho návrhu

*to je případ §36 NSZ v územích vymezených pro obranu a bezpečnost státu*

## 4a. Připomínky k návrhu oop

- může podávat kdokoliv (fyzická i právnická osoba) *obecně označovaná jako veřejnost*, ale musí být splněna podmínka (nebo alespoň tvrzena), že její práva, povinnosti či zájmy jsou „oop“ **přímo** dotčeny
- příklady viz výše v textu*

- lze je podat písemně (p.a. ve lhůtě pro námitky) či ústně při veřejné projednání (3.)
- Správní orgán tyto všechny připomínky musí vypořádat tak, aby:
  - zohlednil jejich podstatu (*odstranil zrno od plev, či chcete-li pravdu od plků*)
  - s náležitostí pozorností (*aniž by očekával za to nějakou pozornost či všimné*)
  - učinil o nich patřičný závěr, který následně vtělí přímo do odůvodnění „oop“



### 4b. Námitky k návrhu oop

- jsou vlastně „privilegované připomínky“, která mají odlišný právní režim, a proto jsou umožněna pouze někomu – dotčeným vlastníkům nemovitostí (tj. nejen pozemků, staveb, ale i podzemních staveb, práva stavby aj.)

A ještě k pojmu **dotčený**, tento pojem je totiž (v rámci stavebního zákona) vykládat **širěji**, než jen, zda v daném území jsou nebo nejsou. V této souvislosti soudní praxe používá pojmy:

**mezující sused** – přímo dopadá a má možnost námitek vždy

**nemezující sused** – jen výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci (ad hoc)

*efekt návrhu územního plánu dopadá i na tohoto nemezujícího suseda s pozemky mimo ÚP*

- jiné osoby (než vlastníci) mohou podávat námitky, jen když tak určil správní orgán (s ohledem na jejich oprávněné zájmy)

- vypořádání námitek je „přísnější“, než u připomínek, neboť:

- každá se mu vypořádat individuálně

- vypořádává se kvazirozhodnutím (viz výše)

- na druhou stranu je zde i určitá námitková procesní přísnost: propadná lhůta

- námitka musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu „oop“ (to je těch 15+15 dnů); výhoda je, že se jedná o procesní lhůtu, takže stačí poslední den lhůty odeslat námitky správnímu orgánu (*pozemní poštou nebo datovou schránkou*).

- ale pozor, prominutí lhůty nelze prominout (§41 SŘ) a je lhostejno, že se tak stalo o pouhý den

*je to stejné jako s vlakem, který již z nádraží odjel a je jedno, zda jste ho promeškali o sekundu, minutu, hodinu či celý den*

**stavební zákon** má ještě další speciální úpravu námitek:

- koncentrační zásada

*pokud v průběhu lhůty podávám více námitek*

- nejpozději při veřejném projednání

*jako u církevní svatby, ať promluví nyní nebo ať navždy pomlčí ...*

- nelze uplatňovat ve věcech, o kterých již bylo rozhodnuto

*např. v rámci ÚPD vyššího stupně, tj. již jsem to v minulosti neúspěšně namítal*

**Pozor:** o to, zda se jedná o Námitku či Připomínku nerozhoduje jejich označení (či bez označení), ale postavení osoby, která ji podává (dotčený vlastník či jiná dotčená osoba x veřejnost).

O vyřízení námitek a obraně bylo pojednáno výše, takže rovnou skočím na další bod „oop“

### 5. Schválení návrhu oop

- pro různé správní orgány je tato úprava rozdílná

- **stavební zákon** to upravuje ve spojení s příslušnými ustanoveními krajského (ZÚR, RP) a obecního zřízení (ÚP, RP); *obecně toto schvaluje zastupitelstvo obce/kraje*

- Pozor: návrh „oop“ lze buď jen schválit, nebo neschválit, ale nikoliv modifikovat *tedy svítí či nesvítí, nikoliv bliká či svítí jen tak „napůl“*





- Případná změna u ÚP by znamenala rozpor s výsledky projednávání s dotčenými orgány (*sbírka rozhodnutí NSS č. 2445/2011*); ty by také měly být informování o výsledku schvalování.
  - Nelze ani následně „revokovat“ takové rozhodnutí, tj. z *neschválení změnit na schválení a obráceně*.
- Zastupitelstvo obce schválí územní plán svým perfektním usnesením (NSS č.j. 8 Aps 2/2013-71 z 30.9.2013).*

### 6. Vydání oop

- se technicky provede jeho vyvěšením na úřední desce daného správního orgánu + (informativně) i na úředních deskách dotčených obcí *například u ZÚR, které se týkají celého kraje, takže i všech obcí v tomto kraji*
- doba vyvěšení je minimálně 15 dnů a je vhodné ji doplnit i zveřejněním na internetových stránkách
- Nezbytnými náležitostmi tohoto zveřejněného „oop“ je jeho Výroková část a Odůvodnění.
- obecně tedy:
  - důvody výroku
  - podklady pro jeho vydání
  - úvahy, kterými se správní orgán řídil při hodnocení podkladů
  - úvahy, kterými se správní orgán řídil při výkladu relevantních právních předpisů

### 7. Účinnost oop

- obecně nastává 15. dnem po dni vyvěšení na úřední desce (veřejná vyhláška) *silně nedoporučuji, ale stačí vyvěsit první dopoledne a 15. den po obědě ho sundat; 13 čistých (24 hodin) dnů, dle názoru NSS, úplně stačí – neboť, kdo chtěl a měl zájem, tak se s ním seznámit mohl.*
  - druhým (povinným) vyvěšením je dálkový přístup (internet)
  - Výjimky: v případě hrozby vážné újmy veřejného zájmu, může oop nabýt účinnosti dříve, nejdříve dnem vyvěšení.
- to je případ §36 NSZ v územích vymezených pro obranu a bezpečnost státu*

### 8. Zpřístupnění oop

- je sice k nahlédnutí u orgánu, který ho vydal, ale v dnešní technické době a e-governmentu je jednoznačně nejlepší trvalé zpřístupnění na internetu.

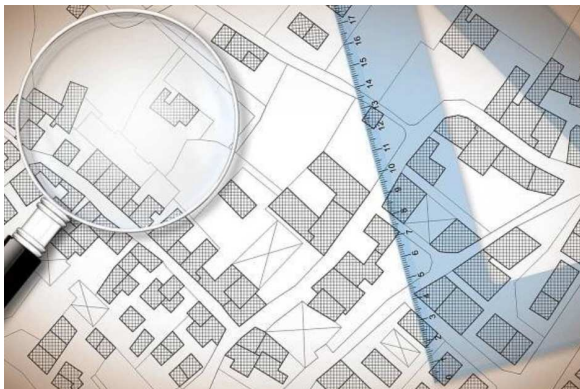
**Pozor:** je rozdíl mezi změnou ZÚR či ÚP, která je samo o sobě „oop“ a následný úplný zněním ZÚR či ÚP (pro větší přehlednost a srozumitelnost).

### **Tři příklady:**

1. Úplné znění ZÚR po aktualizaci kraj doručí veřejnou vyhláškou, kdy dnem doručení aktualizace ZÚR a úplného znění ZÚR nabývá aktualizace účinnosti (*p.a. i u ÚP a RP*).
2. Úplné znění ÚP není (samo o sobě) „oop“. Jedná se pouze o informativní kompilaci původního ÚP a jeho případných změn, z nichž je také nutno dovozovat správný obsah úplného znění.
3. U změny ÚP (oop) musí být předmět jednoznačně a srozumitelně identifikován, aby šlo s určitostí seznat, které části dosavadního ÚP jsou změněny a v jakém rozsahu.



## eBook Katastr nemovitostí - vše o KN z pohledu realitní praxe



V této naší novince o rozsahu **43 stran** najdete jasně a srozumitelně vše, co je z pohledu znalostí o tématu *katastr nemovitostí* pro realitní zprostředkovatele podstatné a důležité. A aby to bylo čtivé a maximálně přínosné, materiál neobsahuje zbytečnou teorii, ale pouze praktické informace využitelné v realitní praxi.

Navíc ve spojení s eBookem LIST VLASTNICTVÍ ([www.gaudens.cz/LV](http://www.gaudens.cz/LV), info níže) budete mít v rozsahu 141 stran ucelený zdroj všech důležitých informací týkajících se KN a LV, ale např. i praktický podklad pro zaškolení nováčků. Tyto dva eBooky by prostě neměly chybět v žádné realitní kanceláři.

Jaká témata v eBooku KATASTR NEMOVITOSTÍ naleznete?

1. Co se v KN eviduje, neboť to nejsou úplně všechny nemovitosti
2. Přehled právních předpisů na jednom místě, vč. návodu na správu KN od ČÚZK
3. Důležité pojmy, legislativní zkratky, superficiální zázada, dočasná stavba, hranice
4. Přehled zdrojů informací, KN, RÚIAN, LPIS, technické mapy
5. Zápisy v KN, návrh na vklad, přílohy k návrhu, plomba, přezkum, právní účinky zápisu
6. Novela katastrální vyhlášky KatV

Více do hloubky a v příkladech:

- trvalá stavba
- předkupní právo mezi pozemkem a stavbou
- budovy jako součást pozemku, práva stavby nebo samostatná věc
- zobrazování typických a atypických staveb v katastrálních mapách
- právo stavby, k čemu lze zřídit, k čemu nikoliv

Cenové údaje zjistitelné z KN:

- due diligence
- jasná obchodní a konkurenční výhoda
- ale také povinnost dle AML

Zápisy v KN:

- účastník řízení není synonymum pro navrhovatele a obráceně
- co vše se a jak se zapisuje vkladem, věděli jste o promlčení a uznání
- co se zapisuje záznamem
- co se zapisuje poznámkou, tady vám nebude stačit abeceda (a-z)



- co vše tvoří přílohy vkladové listiny, co je možné doplnit a co nikoliv
- jak je to s plnými mocemi, rozdíl mezi hmotněprávní a procesní apod.
- vše o plombách, kdy, proč, jak, informace o nich
- přezkum vkladových listin a rozdíly mezi soukromou a veřejnou listinou
- právní účinky zápisu do KN, klíčové pojmy
- jak vlastně probíhá vkladové řízení
- nejčastější chyby účastníků a jak se jim vyvarovat
- poznámka spornosti, outdoor a indoor rozdíly
- novela katastrální vyhlášky, výhrada vlastnictví stroje či zařízení apod.

Veškeré informace k této novince najdete na našich stránkách [www.gaudens.cz/KN](http://www.gaudens.cz/KN).

### eBook List vlastnictví - vše o LV a zápisech na něm



Gaudens

#### A něco na závěr

Pokud si již myslíte (na základě Vašich pracovních zkušeností či právě přečtené látky), že Vás nic (ohledně zápisů na LV) nemůže překvapit, tak pro Vás máme na závěr takový bonbónek:

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Článek  
o Smlouva kupní smlouva neskenována - jedná se o rok 2011 (projednáno s pl. Sediákovou, Zouharovou) ze dne 21.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dne 23.09.2010.

Pro: Mgr. Vladimír Svrůček, U Právdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/ICO: 671229/0007

Tento unikátní eBook o rozsahu **98 stran** podrobně mapuje katastr nemovitostí, resp. jeho výstup v podobě *listu vlastnictví*. Víme 100%, co který zápis na LV znamená? Co znamená, když zápis je/není (pozitivní a negativní vymezení), jak zápis správně číst (překlad z geodetického či právního jazyka) a co pro nakládání s nemovitostí znamená?

V eBooku najdete **konkrétní příklady s výstižným popisem**, a to od běžných situací, přes situace méně obvyklé, až po vysloveně raritní či výjimečné. Jasně a srozumitelně se tak dozvíte vše, co by měl znát každý, kdo se profesně pohybuje v realitách. Veškeré informace na [www.gaudens.cz/LV](http://www.gaudens.cz/LV).

### Proč si při prodeji prodávající vybrali právě vás?

Jistě se i vy zabýváte tím, jak zvýšit pravděpodobnost, abyste nějakou nemovitost nabrali právě vy; co udělat pro to, aby měl prodávající chuť a potřebu svěřit svůj prodej vaší kanceláři. No a jelikož celá řada prodávajících již vašich služeb využila, mohlo by stačit při náboru pouze zopakovat to, co již „zabralo“...

Otázka tedy zní: **Proč si prodávající při prodeji vybrali vaší realitní kancelář?**

Možná jste se na to svých klientů nikdy nezeptali. Přesto si myslíte, že odpovědi (tedy důvody jejich rozhodnutí) znáte. „Proč jsme to nabrali?“

„... protože jsme jim při prodeji nabídli kompletní servis.“

„... protože jim zdarma zajišťujeme smlouvy, posudek a daňové přiznání.“

„... protože jsme jim sdělili, kde všude inzerujeme.“

„... protože jsme jim nabídli individuální a profesionální přístup.“



Odpovědí, proč v minulosti prodávající využili vašich služeb, bude jistě celá řada. Jak ale zjistíte, co bylo pro vaše „nabrané“ prodávající **tím nejpodstatnějším při jejich rozhodnutí**? Co opravdu rozhodlo, že vám svůj objekt svěřili k prodeji?

Zkusme si představit takový rozhovor po úspěšném prodeji:

Makléř: „*Pane Prodávající, když už to máme zdárně za sebou, povězte mi, proč jste si tenkrát vybral naší realitní kancelář?*“

Prodávající: „*To vím přesně, neměli jste přemrštěnou provizi a nabídli jste mi kompletní servis.*“ (makléř je obchodník a ví tedy, že aby se **skutečně** něco dozvěděl, musí se ptát dvakrát)

Makléř: „*Samozřejmě, rozumím, ale proč jste si tenkrát vybral právě mě?*“

Prodávající: „*No, když o tom tak přemýšlím, tak vlastně ani nevím. Vy jste mi byl ale takový nějaký sympatický a já jsem nějak věřil, že mi to dobře prodáte.*“

Někdy se může stát, že přidaná hodnota, kterou k našim službám klientům „prodáváme“, je z jejich pohledu vlastně samozřejmost. Pokud jste např. vy sami v pozici klienta třeba u právníka, neočekáváte i vy jako „samozřejmost“: profesionalitu, individuální přístup, kompletní servis, odbornost atp.? A podle čeho se pak rozhodnete, zda služeb právě tohoto právníka využijete?

Otázka proto zní: **Proč si prodávající při prodeji vybrali právě vás?**

Je to snad proto, že nemovitosti inzerujete? Je to snad proto, že máte databázi poptávajících? Je to snad proto, že jste slíbili možné i nemožné? To tenkrát slibovali jistě i vaši konkurenti, ale zakázku přesto nezískali... Nemůže to tedy být spíš tím, že se „vám“ (nikoli jim) při náborovém jednání podařilo s prodávajícím vytvořit vztah? Že se vám podařilo vytvořit atmosféru důvěry? Že vám prostě prodávající uvěřil?

Jak tedy zajistit, abyste klientovu nemovitost nabrali právě vy? Ano, můžete vyjmenovat, co všechno, za kolik a jak profesionálně pro něho uděláte. To dělají jistě i vaši konkurenti. Nebo to můžete pojmout jinak – usilovat o vytvoření vztahu a získání důvěry. Nic víc totiž nepotřebujete...

### Změny v poskytování hypotečních úvěrů od 1.4.2022 (zjednodušeně)

Žadatel do 36 let:

10% vlastních prostředků  
DTI 9,5  
DSTI 50%  
LTV 90%

Žadatel od 36 let:

20% vlastních prostředků  
DTI 8,5  
DSTI 45%  
LTV 80%



## Stavební právo v novém – nový stavební zákon

Jak jste jistě zaznamenali, návrh na připravovanou novelu NSZ byl v pátek 25.3.2022 projednán Sněmovnou v prvním čtení a byl propuštěn dále do Výboru pro veřejnou správu. Tato novela by měla v zásadě pouze posouvat termíny, a to tak, že od 1.7.2023 do 30.6.2024 budou dva režimy pro stavební řízení. **Nový stavební zákon ale nabyl v některých svých částech účinnosti již 1.1.2022**, jako celek bude zák.č. 283/2021 Sb. účinný od 1.7.2023.



Abychom Vám ve změnách, které přinesla / přinese tato nová úprava stavebního práva, usnadnili orientaci, nechali jsme pro Vás zpracovat praktický eBook STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM. V materiálu najdete všechny potřebné informace, které nový stavební zákon přinesl/přinese, vítaným bonusem by pak mělo být srozumitelné vysvětlení pojmů používaných právě v souvislosti s územním a stavebním řízením. Jedná se tak o praktického průvodce, a to od záměru stavebníka, přes změnu územního plánu, získání stavebního povolení, až po kolaudaci a užívání daného záměru, to vše podle NSZ.

Veškeré informace na našich stránkách [www.gaudens.cz/NSZ](http://www.gaudens.cz/NSZ).

## Kalendář kurzů pro makléře a manažery RK na období 4-6/2022

Realitní zákon - výklad zákona, povinnosti, procesy, 20.4. [www.gaudens.cz/zrz-seminar](http://www.gaudens.cz/zrz-seminar)

Právo a nemovitosti v realitní praxi, Praha 21.4. [www.gaudens.cz/pravo](http://www.gaudens.cz/pravo)

Právo a nemovitosti v realitní praxi, Brno 28.4. [www.gaudens.cz/pravo](http://www.gaudens.cz/pravo)

Jak na placenou práci s poptávkami, 4.5. [www.gaudens.cz/poptavky](http://www.gaudens.cz/poptavky)

Soutěže a aukce při prodeji nemovitostí, 5.5. [www.gaudens.cz/souteze](http://www.gaudens.cz/souteze)

Realitní akademie, třídní kurz, Brno 24-26.5. [www.gaudens.cz/akademie](http://www.gaudens.cz/akademie)

Realitní akademie, třídní kurz, Praha 7-9.6. [www.gaudens.cz/akademie](http://www.gaudens.cz/akademie)

Pro požadavky na individuální kurzy nebo dotazy nás kontaktujte na [info@gaudens.cz](mailto:info@gaudens.cz).

Tento REALITNÍ FLASH je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými ke dni uveřejnění daného dílu. Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů a jako takový není právně závazný. Všechna práva vyhrazena.