



STUDIJNÍ MATERIÁL

NOZ A NEMOVITOSTI V REALITNÍ PRAXI

**„JASNĚ, PŘEHLEDNĚ A SROZUMITELNĚ“
PRAKTICKÝ PRŮVODCE
NOVÝM OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM**





OBSAH

NOVÉ A ZRUŠENÉ ZÁKONY S ÚČINNOSTÍ K 1.1.2014	2
VĚCNÁ PRÁVA A ZÁVAZKY	3
SPOLUVLASTNICTVÍ, ZÁSTAVNÍ PRÁVO A NABYTÍ OD NEOPRÁVNĚNÉHO	6
OBCHODNÍ POTVRZOVACÍ DOPIS	7
OBCHODNÍ PODMÍNKY	8
ZÁKLADNÍ POJMY V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	9
POZEMEK, PARCELA, STAVBA, BUDOVA	11
JEDNOTKA, BYT A NEBYTOVÝ PROSTOR	12
ABSOLUTNÍ A RELATIVNÍ NEPLATNOST	13
VĚCNÁ PRÁVA	14
DRŽBA	15
VLASTNICTVÍ	16
VYVLASTNĚNÍ	17
NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ	17
SPOLUVLASTNICTVÍ A SJM, SPRÁVA SPOLEČNÉ VĚCI	20
PŘEVOD PODÍLU	22
ZRUŠENÍ SPOLUVLASTNICTVÍ	23
PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ	25
SPOLEČNÉ JMĚNÍ MANŽELŮ	26
SMLUVENÝ REŽIM SJM A REŽIM ZALOŽENÝ ROZHODNUTÍM SOUDU	26
NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM PATŘÍCÍM DO SJM	27
ZÁNİK SPOLEČNÉHO JMĚNÍ MANŽELŮ	28
VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍ VĚCI - DĚLENÍ	29
PRÁVO STAVBY	29
VĚCNÁ BŘEMENA	31
ZÁSTAVNÍ PRÁVO, VZNIK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA	34
ZAKÁZANÁ UJEDNÁNÍ U ZÁSTAVNÍHO PRÁVA	35
PRÁVA A POVINNOSTI ZE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA	36
VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA	37
ZÁNİK ZÁSTAVNÍHO PRÁVA	38



ZADRŽOVACÍ PRÁVO	39
PŘEDKUPNÍ PRÁVO	39
BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ	42
VZNIK JEDNOTKY	43
PROHLÁŠENÍ	43
VÝSTAVBA DOMU S JENOTKAMI	45
PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY	46
PŘEVOD JEDNOTKY	47
SPRÁVA DOMU A POZEMKU	49
ZALOŽENÍ A VZNIK SVJ	49
ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	51
BYTOVÉ DRUŽSTVO	52
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU	54
PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ	55
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU A DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU	56
PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	57
ZÁNİK ČLENSTVÍ	59
OMEZENÍ HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA	61
ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	62
ČLENSKÁ SCHŮZE A JEJÍ PŮSOBNOST	63
SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ A PŘEDSTAVENSTVO	67
KONTROLNÍ KOMISE	68
KATASTR NEMOVITOSTÍ	70
ZÁSADY	71
NEMOVITOSTI ZAPISOVANÉ A TY, KTERÉ SE NEEVIDUJÍ	73
ZPŮSOBY OZNAČENÍ JEDNOTLIVÝCH VĚCÍ NEMOVITÝCH	74
ZPŮSOBY ZÁPISU DO KATASTRU	74
INFORMOVÁNÍ VLASTNÍKŮ	79
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TYPY SMLUV TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITOSTÍ	82
KUPNÍ SMLOUVA	83
PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI	84
ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY	85
VADY	86
DAROVACÍ SMLOUVA	89
SMLOUVA O DÍLO	91
PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI	92
CENA	93
ZPŮSOB PROVEDENÍ DÍLA	94
VADY DÍLA	94



NÁJEMNÍ SMLOUVA	96
NÁJEM BYTU A DOMU	96
PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI	97
NÁJEMNÉ, SLUŽBY, ZÁLOHY NA SLUŽBY A JISTOTA	98
PRÁVA A POVINNOSTI STRAN NÁJEMNÍ SMLOUVY	101
SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU	103
OPRAVY, ZMĚNY NA VĚCI A SOUVISEJÍCÍ NÁKLADY	103
ZMĚNA VLASTNICTVÍ	105
NÁSLEDKY SMRTI NÁJEMCE	106
SKONČENÍ NÁJMU	108
AUTOMATICKÁ OBNOVA NÁJMU	111
PODNÁJEM	112
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU	112
NÁJEM SLUŽEBNÍHO BYTU	113
NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ	114
PRÁVA A POVINNOSTI STRAN	114
SKONČENÍ NÁJMU	115
PACHT	118
 SERIÁL K REKODIFIKACI - DÍLY 1-68:	
PROCES REKODIFIKACE	120
ÚPRAVA SMLUV PODLE NOZ	121
ZMĚNA OBSAHU SMLOUVY, OBCHODNÍ PODMÍNKY	122
SMLOUVY UZAVÍRANÉ ADHEZNÍM ZPŮSOBEM	123
ZMĚNY ZÁVAZKŮ, POSTOUPENÍ POHLEDÁVKY A SMLOUVY	124
SPOTŘEBITELSKÉ SMLOUVY	125
ZAPOČTENÍ, PROMINUTÍ DLUHU A ODSUPNÉ	127
VÝPOVĚĎ SMLOUVY, UTVRZENÍ DLUHU A JISTOTA	128
RUČENÍ, ZAJIŠŤOVACÍ PŘEVOD PRÁVA, SMLUVNÍ POKUTA	129
DAROVÁNÍ	130
KUPNÍ SMLOUVA - PRÁVA Z VADNÉHO PLNĚNÍ	131
KOUPĚ MOVITÉ VĚCI A VEDLEJŠÍ UJEDNÁNÍ	132
PRODEJ ZBOŽÍ V OBCHODĚ	133
NÁJEMNÍ SMLOUVA	134
ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O NÁJMU BYTU A DOMU	136
NÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ	141
SMLOUVA O UBYTOVÁNÍ A INSTITUT PACHTU	142
SMLOUVA O ÚSCHOVĚ, PŘÍKAZ A ZPROSTŘEDKOVÁNÍ	144



OBCHODNÍ ZASTOUPENÍ	145
SMLOUVA O DÍLO	146
SMLOUVA O PÉČI O ZDRAVÍ	147
PRÁVNÍ ÚPRAVA SPOLEČNOSTI	148
TICHÁ SPOLEČNOST, DŮCHOD A VÝMĚNEK	149
POJISTNÁ SMLOUVA	150
SÁZKA, HRA, LOS A VEŘEJNÝ PŘÍSLIB	151
NÁHRADA ŠKODY	152
ZVLÁŠTNÍ PŘÍPADY ODPOVĚDNOSTI ZA ŠKODU	155
BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ A NEPŘIKÁZANÉ JEDNATELSTVÍ	158
ZÁKLADNÍ ZÁSADY SOUKROMÉHO PRÁVA	159
ÚPRAVA USTANOVENÍ O FYZICKÝCH OSOBÁCH	160
OBEČNÁ ÚPRAVA PRÁVNICKÝCH OSOB	166
OBEČNÁ ÚPRAVA KORPORACÍ A SPOLKŮ	169
VÝKLAD USTANOVENÍ O PODNIKATELI A SPOTŘEBITELI	172
PRÁVNÍ ÚPRAVA ZÁKONNÉHO A SMLUVNÍHO ZASTUPOVÁNÍ	173
VÝKLAD USTANOVENÍ O VĚCECH A JEJICH ROZDĚLENÍ	174
PRÁVNÍ ÚPRAVA JEDNÁNÍ	176
PROMLČENÍ A PREKLUZE	177
PRÁVNÍ ÚPRAVA MANŽELSTVÍ	178
URČENÍ RODIČOVSTVÍ A OSVOJENÍ	179
DRŽBA A SOUSEDSKÁ PRÁVA	180
NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA OD NEOPRÁVNĚNÉHO	181
BYTOVÉ A PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ	182
PRÁVO STAVBY A VĚCNÁ BŘEMENA	183
ZÁSTAVNÍ PRÁVA	184
PRÁVNÍ ÚPRAVA TÝKAJÍCÍ SE SPRÁVY SÍZÍHO MAJETKU	185
DĚDICKÉ PRÁVO	187
OBSAH	190



VEŘEJNÉ KURZY PRO MAKLÉŘE A MANAŽERY RK, INDIVIDUÁLNÍ VÝUKOVÉ PROGRAMY A KONZULTACE PRO REALITNÍ KANCELÁŘE

VEŘEJNÉ KURZY A WORKSHOPY PRO REALITNÍ MAKLÉŘE A MANAŽERY RK

POŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH REALITNÍCH KURZŮ SE AKTIVNĚ VĚNUJEME JIŽ OD ROKU 1996. V KALENDÁŘI AKCÍ JSOU JAK PRAVIDELNĚ VYPISOVANÉ MODULY, JAKO NAPŘ. ZÁKLADNÍ ŠKOLENÍ PRO MAKLÉŘE - NOVÁČKY NEBO TŘEBA TŘIDENNÍ REALITNÍ AKADEMIE S CERTIFIKACÍ, TAK I SPECIÁLNÍ SEMINÁŘE REFLEKTUJÍCÍ POTŘEBY REALITNÍHO PODNIKÁNÍ (TYPICKY SEMINÁŘE K REKODIFIKACI ATP.). AKTUÁLNĚ VYPISANÉ VEŘEJNÉ KURZY JSOU K DISPOZICI VŽDY NA NAŠICH STRÁNKÁCH WWW.GAUDENS.CZ.

INDIVIDUÁLNÍ VÝUKOVÉ PROGRAMY PRO RK

TYTO SPECIALIZOVANÉ VZDĚLÁVACÍ AKCE REALIZUJEME PRO ČESKÉ A SLOVENSKÉ REALITNÍ KANCELÁŘE V MÍSTĚ A TERMÍNU DLE DOHODY S OBJEDNATELEM. TYTO UZAVŘENÉ KURZY JSOU NEJČASTĚJI ZAMĚŘENY NA OBLASTI PRACOVNÍCH POSTUPŮ A STANDARDŮ ČINNOSTI REALITNÍHO MAKLÉŘE A KANCELÁŘE; DÁLE PAK NA VLASTNÍ PRODEJNÍ A OBCHODNÍ DOVEDNOSTI, AKTIVITY MAKLÉŘE, POTŘEBNÝCH PRÁVNÍCH RÁMCŮ REALITNÍ ČINNOSTI ATP. - TEDY VŠEHO SOUVISEJÍCÍHO S BEZPROBLÉMOVÝCH A ÚSPĚŠNÝM REALITNÍM BYZNYSEM.

PORADENSTVÍ A KONZULTACE PRO RK

PORADENSTVÍ A KONZULTACE POSKYTOVANÉ REALITNÍM KANCELÁŘÍM BÝVAJÍ V PRVNÍ ŘADĚ ÚČINNOU ZPĚTNOU VAZBOU PRO POPIS STAVU A NALEZENÍ MOŽNOSTÍ ZMĚN VEDOUCÍCH KE ZVÝŠENÍ PRODUKCE MAKLÉŘŮ I TÝMŮ. DLOUHODOBĚJŠÍ PORADENSKÉ SPOLUPRÁCE JSOU ZALOŽENY NA ZÁKLADNÍM AUDITU MARKETINGOVÝCH A PRODEJNÍCH AKTIVIT, PRACOVNÍCH POSTUPŮ REALIZOVANÝCH V RÁMCI REALITNÍ KANCELÁŘE A DÁLE PAK NA AUDITU VEDENÍ TÝMU MAKLÉŘŮ A KANCELÁŘE. *"ZÁKLADNÍM AUDITEM TEDY ZAČÍNÁME, VYŠŠÍ PRODUKCI TÝMU BYCHOM VŽDY PO ČASE MĚLI KONČIT..."*

A JEŠTĚ PODSTATNÉ - NEJSME NAPOJENI NA ŽÁDNOU REALITNÍ KANCELÁŘ NEBO REALITNÍ SÍŤ.
NEMUSÍTE SE TEDY OBÁVAT, ŽE BYCHOM VAŠE MAKLÉŘE LANAŘILI JINAM.
NAŠÍM CÍLEM JE "POUZE" ZVYŠOVÁNÍ PRODUKTIVITY VAŠICH MAKLÉŘŮ A VAŠÍ KANCELÁŘE.



ZÁKLADNÍ KURZY „REALITNÍ AKADEMIE GAUDENS“

MODUL - PRODEJNÍ TECHNIKY REALITNÍHO MAKLEŘE MÁ MAKLEŘŮM UMOŽNIT NALEZENÍ ÚČINNÉHO POJETÍ PRODEJE, A TO PROSTŘEDNICTVÍM OSVĚDČENÝCH PRODEJNÍCH, KOMUNIKAČNÍCH A PSYCHOLOGICKÝCH TECHNIK. NAVAZUJÍCÍ BLOKY NÁBOROVÁ A PRODEJNÍ FÁZE BY NAOPAK MĚLY HLEDAT ODPOVĚDI NA OTÁZKY:

- **JAK ZVÝŠIT PRODUKCI**
PROSTŘEDNICTVÍM ZMĚNY V POJETÍ A ZACÍLENÍ NÁBOROVÝCH A PRODEJNÍCH AKTIVIT
- **JAK ZVÝŠIT OBRÁTKOVOST PRODEJE**
JEDNODUCHÝMI ZMĚNAMI V PRÁCI S VLASTNÍKEM ZAKÁZKY A V PRÁCI SE ZÁJEMCI
- **JAK VYTVOŘIT A SPRAVOVAT PORTFOLIO ZAKÁZEK „PRODEJNÝCH“**
TEDY JAK PRACOVAT S VLASTNÍKEM ZAKÁZKY S CÍLEM DOSAŽENÍ "REÁLNÉ PRODEJNÍ CENY"
- **JAK PLÁNOVAT A REALIZOVAT**
NÁBĚROVÉ A PRODEJNÍ AKTIVITY, JAK VYTVÁŘET A VYUŽÍVAT DATABÁZE DOPORUČITELŮ
- **JAK JEDNODUŠE ZVÝŠIT PRODUKCI**
S VYUŽITÍM STATISTICKÝCH UKAZATELŮ EFEKTIVITY NÁBOROVÝCH A PRODEJNÍCH AKTIVIT

MODUL - NÁBOROVÁ FÁZE REALITNÍ ČINNOSTI

ZÁKLADNÍ BLOKY KURZU:

- ✓ DRUHY A VÝZNAM NÁBOROVÝCH AKTIVIT
- ✓ TVORBA PLÁNU A ZÁKLADNÍ KONCEPCE PRÁCE, STATISTIKY AKTIVIT MAKLEŘE
- ✓ ZÁKLADNÍ OKRUHY PRÁCE (AKTIVIT) A ZPŮSOBY ZÍSKÁNÍ ZAKÁZEK
- ✓ KONCEPT NÁBOROVÉHO JEDNÁNÍ
- ✓ ZPŮSOBY PREZENTACE SLUŽEB PRODÁVAJÍCÍMU, CO A JAK PREZENTOVAT
- ✓ TECHNIKY EFEKTIVNÍHO TELEFONOVÁNÍ (JAKO ZÁKLADNÍHO INSTRUMENTU PRÁCE MAKLEŘE)
- ✓ VYJEDNÁVÁNÍ PODMÍNEK EXKLUZIVNÍ SMLOUVY

MODUL - PRODEJNÍ FÁZE REALITNÍ ČINNOSTI

ZÁKLADNÍ BLOKY KURZU:

- ✓ TVORBA PLÁNU PRODEJE A ZÁKLADNÍ KONCEPCE PRÁCE, OKRUHY A ZPŮSOBY PRODEJE ZAKÁZEK
- ✓ PRODEJNÍ CENY NEMOVITOSTÍ, TZV. CENY „A-B-C“
- ✓ PRÁCE S PRODÁVAJÍCÍM PO NÁBĚRU ZAKÁZKY, DRUHY AKTIVIT A JEJICH NAČASOVÁNÍ VE VZTAHU K PRODÁVAJÍCÍMU, MARKETINGOVÝ PLÁN PRODEJE A SROVNÁVACÍ ANALÝZA TRŽNÍ CENY
- ✓ VYJEDNÁNÍ REÁLNÉ PRODEJNÍ CENY (TZV. „KROK C-B“) - LISTINNÉ A ARGUMENTAČNÍ ASPEKTY (ZÁKLADNÍ INSTRUMENT PRO ZVÝŠENÍ OBRÁTKOVOSTI PRODEJE)
- ✓ VYJEDNÁNÍ A ŘEŠENÍ ÚČINNÝCH PRODEJNÍCH INSTRUMENTŮ REALIZOVANÝCH V RÁMCI PRODEJNÍ FÁZE ČINNOSTÍ MAKLEŘE



MÁTE ZÁJEM I VY ZÍSKAT OCENĚNÍ (LOGO) „CERTIFIKOVANÝ MAKLEŘ“?
KONTAKTUJTE NÁS NA 602 684 968 NEBO NA INFO@GAUDENS.CZ