



**Gaudens**

---

**EBOOK**

# **NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE V PRAXI**





## **eBook NEMOVITOSTNÍ TRANSAKCE v praxi**

### **1. PŘÍPRAVA OBCHODU (str. 7)**

- Kvalifikované informace

### **2. ZÁKLADNÍ VEŘEJNÉ SEZNAMY A VEŘEJNÉ REJSTŘÍKY, REGISTRY A EVIDENCE (str. 9)**

- Zákonná úprava
- Úplnost a pravdivost
- Pozitivní a negativní domněnka
- Zásada materiální publicity
- Katastr nemovitostí (str. 12)
- Co je a co není v katastru
- Veřejný rejstřík osob (str. 16)
- Veřejný seznam manželských smluv
- Registr smluv
- Doplnující a další zdroje informací k nemovitostem (str. 18)
- RÚIAN
- CRAB
- Hlídací pes
- Terminologický slovník ČÚZK
- Mapy a mapové podklady
- Doplnující a další zdroje informací k osobám (str. 21)
- Insolvenční rejstřík
- Evidence úpadců
- Rejstřík exekucí
- Další stránky, rejstříky a zdroje informací (str. 22)



### 3. SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADA A JEJÍ DOPADY DO PRAXE (str. 23)

- Možné varianty u staveb a pozemků
- Superficiální zásada u staveb zřízených před NOZ (str. 24)
- Superficiální zásada u staveb zřízených za NOZu (str. 26)
- Praktické souvislosti spojené se superficiální zásadou
- Vztah superficiální zásady k zápisům do katastru nemovitostí
- Nástroje k nápravě neshody mezi skutečným a katastrálním stavem
- Náprava zápisů v katastru nemovitostí (str. 28)
- Jak správně žalovat (petit)
- Postupy soudu v řízeních, ve kterých může jít o naplnění superficiální zásady
- Praktická rizika superficiální zásady pro realitní poměry
- Ochrana dobrověrného nabyvatele
- Nabytí od nevlastníka x neexistující věc (str. 31)
- Reklamace služeb
- Předcházení rizikům spojeným se superficiální zásadou a nesprávnými katastrálními zápisy (str. 33)

### 4. KUPNÍ SMLOUVA (str. 35)

- Základní a zvláštní úprava kupní smlouvy
- Kupní smlouva ve formě notářského zápisu
- Vedlejší ujednání
- Obsahové náležitosti kupní smlouvy (str. 38)
- Předkupní práva (str. 38)
- Rodinná domácnost (str. 39)
- Zákaz zcizení a/nebo zatížení (str. 40)
- Kupující strana, nabytí vlastnického práva od nevlastníka (str. 42)
- Dobrověrný nabyvatel



- Předmět prodeje/koupe (str. 43)
- Identifikace pozemku
- Identifikace budov
- Dům, stavba
- Stará a Nová jednotka (str. 46)
- Garážové stání (str. 47)
- Neúměrné zkrácení (str. 49)
- Lichva
- Povinnosti prodávající strany (str. 49)
- Informační povinnost
- Předání předmětu koupe a dokladů
- Součinnost
- Povinnost kupující strany (str. 51)
- Převod vlastnického práva k nemovitosti a vybrané otázky s tím související (str. 52)
- Kolize více kupních smluv
- Odpovědnost za vady při prodeji nemovitostí (str. 53)
- Faktické vady u pozemku
- Skryté vady u staveb
- Zjevné vady
- Odpovědnost prodávajícího
- Smluvní vyloučení odpovědnosti
- Nároky z odpovědnosti a záruka
- Právní vady
- Vybraná vedlejší ujednání při kupní smlouvě (str. 56)
- Výhrada vlastnického práva
- Splátky a nezaplacení kupní ceny
- Odkládací podmínka / výhrada vlastnického práva



- Zápis výhrady do katastru nemovitostí
- Potvrzení/kvittance

## **5. VYBRANÁ PROBLEMATICKÁ USTANOVENÍ ObčZ SOUVISEJÍCÍ S PRODEJEM NEMOVITÝCH VĚCÍ (str. 60)**

- Převzetí majetku nebo jeho poměrně určené části
- Převzetí dluhu

## **6 SMĚNNÁ A DAROVACÍ SMLOUVA (str. 62)**

- Směnná smlouva a co směna není
- Směna a spoluvlastnický podíl
- Peněžní a nepeněžní dorovnání
- Vyvedení majetku
- Darovací smlouva (str. 65)
- Vady daru
- Odvolání daru pro nevděk
- Odvolání daru z dohodnutých důvodů
- Odvolání daru z důvodů hmotné nouze
- Darování nezletilému
- Dar a smlouva o důchodu a daňové dopady

Autor obsahové stránky materiálu:

**Mgr. Vladimír Syruček**  
vladimir.syrucek@gmail.com