



**Gaudens**

---

**EBOOK**

**JAK NA  
PRÁVNÍ A FAKTICKÉ  
VADY NEMOVITOSTÍ  
V REALITNÍ PRAXI**





## eBook JAK NA PRÁVNÍ A FAKTICKÉ VADY NEMOVITOSTÍ v realitní praxi ©

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 13.2.2025.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



## eBook JAK NA PRÁVNÍ A FAKTICKÉ VADY NEMOVITOSTÍ v realitní praxi

- Úvod, faktické a právní vady (str. 4)
- **Vady a omezení seznatelné z veřejných seznamů** (str. 5)
- **Katastr nemovitostí** - ukázka méně typických nemovitostí a jejich zápisu (str. 6)
- **RÚIAN** (str. 12)
- Co vše se můžeme dozvědět o stavebním objektu (str. 13)
- Cenové údaje získané z KN a sbírky listin (str. 14)
- Veřejný registr půdy (str. 16)
- Obchodní rejstřík (str. 17)
- Rodinná domácnost a manželský majetkový režim (str. 18)
- Portál občana (str. 20)
- Územně plánovací dokumentace, územní plán, regulativy, územně analytické podklady (str. 21)
- **Závady a omezení na převáděných nemovitostech** (str. 25)
- Právní stav a seznatelné vady přímo zapsané a nezapsané ve veřejném seznamu či veřejném rejstříku (str. 26)
- Důležité závazky, nájmy a pachtý (str. 28)
- **Vady nemovitostí a odpovědnost prodávajícího** (str. 29)
- Nároky z odpovědnosti, odpovědnost/záruka, právní vady (str. 30)
- **Vady nemovitostí a odpovědnost zprostředkovatele** (str. 31)
- **Orientace v projektové dokumentaci** (str. 32)
- Nejčastější vady u projektové dokumentace (str. 34)
- **Stavba a její doklady** (str. 35)
- **Stavba jinak ve skutečnosti a jinak v KN** (str. 37)
- **Stavební pojmy** a inzerce prodávaných nemovitostí (str. 46)



Každý zná přísloví: *Důvěřuj, ale prověřuj*, ale jeho naplňování v praxi dost pokulhává. Realitní statistika je v tomto případě nekompromisní a uvádí, že **každý čtvrtý** (sic! 25%) kupující spoléhá jen na vlastní oči a někdy ujištění realitního zprostředkovatele, že vše určitě bude v pořádku, a stav kupované nemovitosti si vůbec neprověřuje!

A co se děje následně u této „celé“ čtvrtiny:



Na úvod ve stručnosti **obvyklé rozdělení vad nemovitostí**:

- Faktické x Právní  
(*de facto x de iure*)
- Viditelné x Skryté  
(*musel bych být slepý x musel bych být bystrozraký*)

### Faktické vady:

- rozpor s bezvadným/řádným stavem spočívá v měřitelných fyzikálních a/nebo chemických vlastnostech věci (objem, hmotnost, barva aj.) vyjadřujících určitou kvalitu a/nebo vlastnost dané nemovitosti
- bývají odstranitelné opravou (zatékání střechou, vzlínání vlhkosti ze sklepa, praskliny zdí, netěsná okna, problémy s rozvody vody/odpadu, el. energie apod.)

Řešení:

- Opravit, vyměnit/dodat, slevit.  
*Zjištěnou vadu prodávající opraví, vadnou část vymění či dodá chybějící část věci a/nebo poskytne kupujícímu přiměřenou slevu (finanční kompenzace vady).*



## Právní vady:

- rozpor s bezvadným/neomezeným stavem spočívá v rozsahu a míře práv a povinností vztahujících se k věci tím, že je zatížena právem třetí osoby; *na* věci lpí právo třetí osoby, ačkoliv to takto být nemělo, resp. mezi stranami převodní smlouvy domluveno
- i tady lze využít možnost jejich odstranění, např. vyčpělé zástavní právo nechat vymazat, zatěžující věcné břemeno, po dohodě s oprávněním, zrušit apod. a/nebo neodstraňovat a poskytnou přiměřenou kompenzaci kupujícímu

## Řešení:

- Odstranit, zhojit, slevit.

*Např. věcné břemeno chůze pro sousední pozemek:*

- je promlčené, jen se musí vymazat z KN,
- dohoda (úplatná/bezúplatná) se sousedem na jeho zrušení,
- ponechání, ale sleva pro kupujícího.

## I) VADY A OMEZENÍ SEZNATELNÉ Z VEŘEJNÝCH SEZNAMŮ

Pozor na tyto §§ občanského zákoníku (zák.č. 89/2012 Sb.):

### § 1107 ObčZ „seznamové závady“

(1) Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.

### § 4 ObčZ „průměrný rozum a opatrnost“

(1) Má se za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat.

(2) Činí-li právní řád určitý následek závislým na něčí vědomosti, má se na mysli vědomost, jakou si důvodně osvojí osoba případu znalá při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé. To platí obdobně, pokud právní řád spojuje určitý následek s existencí pochybnosti.

### § 5 ObčZ „odborník a jeho odpovědnost“

(1) Kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.

Na to navazují:

- §2950 ObčZ Škoda způsobená informací nebo radou,
- §2953 ObčZ Snížení náhrady (soudní moderace).

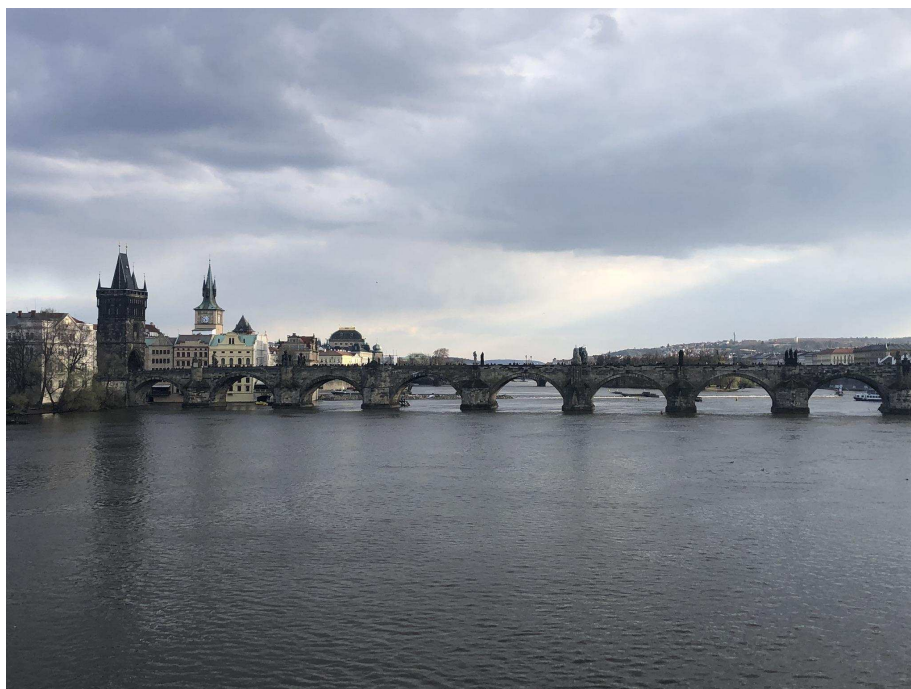


## Katastr nemovitostí

Takže byste se (minimálně) měli vyznat v KN. Tak schválně - ukázka méně typických nemovitostí v KN (ortoto – katastrální mapa – LV):

1) První příklad je nejznámější most v Praze. Je to jistě impozantní stavba (ale není tu budova), takže co to (prakticky z pohledu KN) znamená:

Ukázka Karlova mostu ve skutečnosti:



A schválně, jak víte či myslíte, že bude vypadat na katastrální mapě?





A jak bude vypadat jeho zápis na příslušném LV?

V kat. území jsou pozemky vedeny ve jedné číselných řadách

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1			00064581	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
750	177	ostatní plocha	jiná plocha	nemovitá kulturní památka
751	166	ostatní plocha	jiná plocha	národní kulturní památka

2) Druhá ukázka je 80 metrů vysoký betonový komín. Ve skutečnosti vypadá impozantně:



Ale jak bude vypadat v katastrální mapě?





A nyní přidáme na složitosti, tj. co když dotyčná stavba (komín) je samostatnou nemovitou věcí rozdílného vlastníka od vlastníka pozemku? Jak pak bude vypadat zápis komínu na LV?

Komín stojí na pozemku parc. č. 7127 (ostatní plocha, manipulační plocha) a na LV o něm není ani zmínka. V daném případě jde o stavbu cizího vlastníka, kdy je komín (technicky) součástí kotelny na sousedním pozemku (jiného vlastníka).

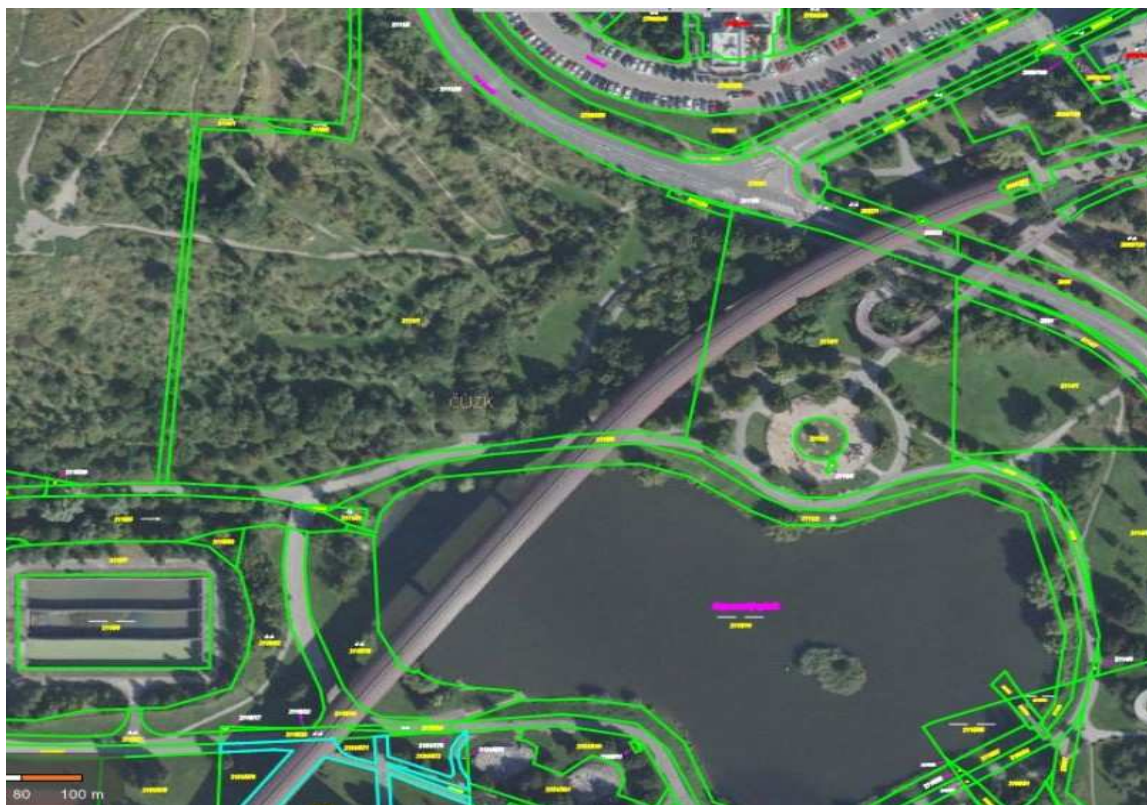
„Kontrolní“ otázky:

- Je tento komín nemovitou věcí?
- Jak se převádí (zcizuje a zatěžuje), kdy se nabyvatel a na základě čeho stává jeho vlastníkem?
- Jak to dokladuje, resp. podle čeho poznám, že je vlastníkem?
- Jaký je vztah k vlastníkovi pozemku a jak by to šlo řešit?

**3)** Třetí ukázka – pražské metro. Je to sice naprosto typická podzemní stavba se samostatným účelovým určením (takže není předmětem evidence KN), ale např. na trase B ze stanice Hůrka do stanice Lužiny (obdobně i na Černém Mostě) “vylézá” krtek (neboli metro) ven na povrch, a to ve formě uzavřeného kovového tunelu (o délce 375 metrů a nejvyšší výšce nad terénem 17 metrů).

Ale ani toto nadzemské zjevení nemá vliv na katastrální mapu al LV, neboť se sice jedná o stavbu, ale nikoliv budovu.

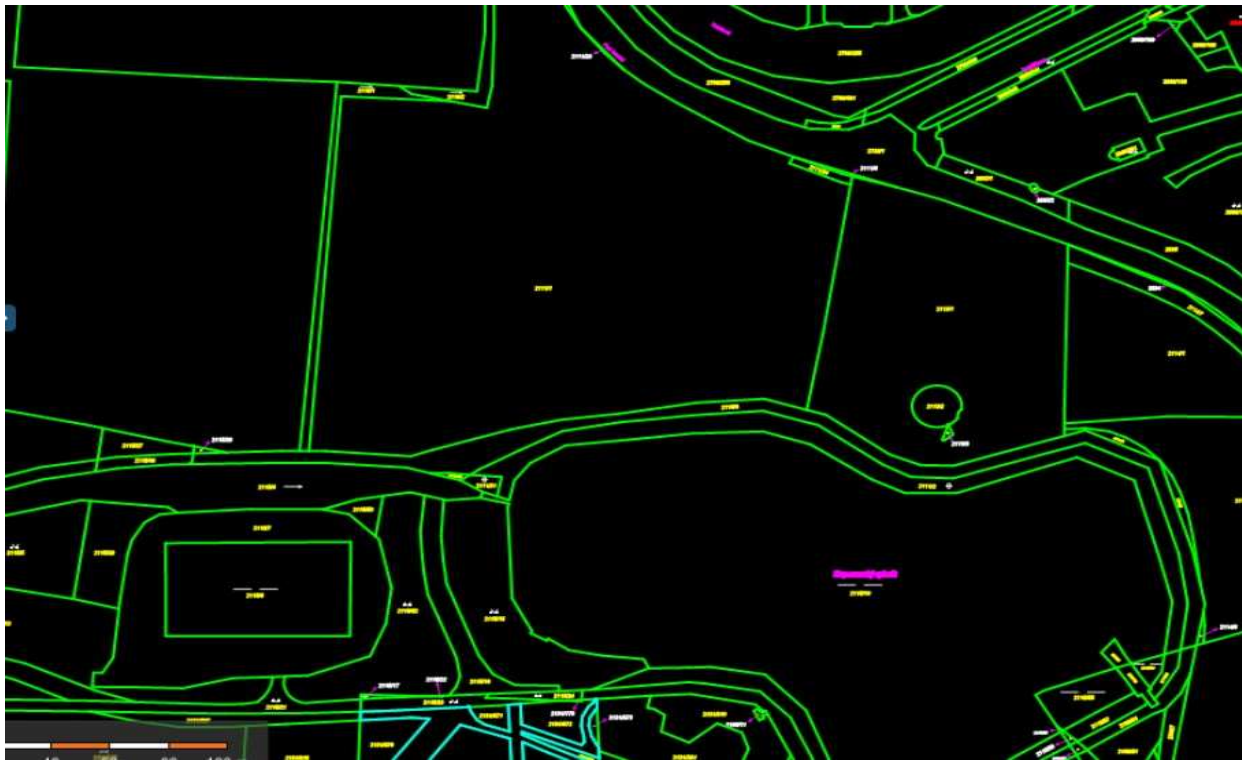
A co myslíte, je předmětem evidence KN? A můžu ho tedy vidět z ptačího pohledu?







A opět otázka, jak ta „roura“ bude vypadat v katastrální mapě?



A co jeho zápis na LV?

Kat. území: **755541 Stodůlky**

Obec: **554782 Praha**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve jedné číselných řadách

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1		00064581	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
2115/10	22.022	vodní plocha	vodní nádrž umělá



4) A co ze staveb sice přímo budovy, ale trochu atypickou? Takže tady máme chaloupku na kuří nožce (a s přístupovou lávkou):



A obligátní otázka: Jak bude vypadat v katastrální mapě?





A nová otázka, jak bude (asi) tato stavba popsána v RÚIANu?

Úvodní obrazovka Vyhledání prvků Ověření adresy Výměnný formát Zobrazení mapy

### Vyhledání prvků

### Stavební objekt - detail

Kód: 88984320

Stát

Region soudržnosti

Kraj (VÚSC)

Okres

ORP

POU

Obec, vojenský újezd

Obvod Prahy

Správní obvod Prahy

Městská část/obvod

Část obce

Volební okrsek

Ulice

Stavební objekt

Adresní místo

Katastrální území

Parcela

ZSJ

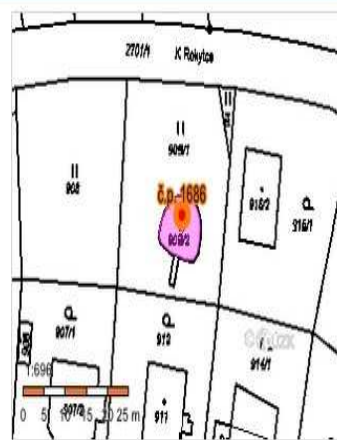
Účelový územní prvek

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	<a href="#">Praha</a>
Část obce:	<a href="#">Kyje</a>
Městská část/obvod:	<a href="#">Praha 14</a>
Parcela a katastrální území:	<a href="#">...ú. Kyje</a>

#### Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:	
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



#### Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	13.03.2017	Druh svislé nosné konstrukce:	Dřevo
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Bez vodovodu
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	69	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

#### Definiční bod

Souřadnice
Y: 734563,06 X: 1043273,27

#### Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	<a href="#">Česká republika</a>
Region soudržnosti	<a href="#">Praha</a>
Kraj (VÚSC)	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
ORP	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
POU	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
Obec	<a href="#">Praha</a>
Obvod Prahy	<a href="#">Praha 9</a>
Správní obvod Prahy	<a href="#">Praha 14</a>



## II. RÚIAN

Takže se dostáváme k další veřejně přístupné databázi.

*Jaká je právní závaznost RÚIAN x KN? Umíte správně (podle platného právního předpisu - vyhlášky) napsat adresu?*

**ÚZK** Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN ?  
Platnost dat ISÚI k: 21.09.2023 08:28

Úvodní obrazovka Vyhledání prvků Ověření adresy Výměnný formát Zobrazení mapy

### Vyhledání prvků

- Stát
- Region soudržnosti
- Kraj (VÚSC)
- Okres
- ORP
- POU
- Obec, vojenský újezd
- Obvod Prahy
- Správní obvod Prahy
- Městská část/obvod
- Část obce
- Volební okrsek
- Ulice
- Stavební objekt
- Adresní místo**
- Katastrální území
- Parcela
- ZSJ
- Účelový územní prvek

### Adresní místo - detail

Kód: 22771735

Aktuální údaje	Informace k datu
Obec: <a href="#">Praha</a>	
Část obce: <a href="#">Hlubočepy</a>	
Městská část/obvod: <a href="#">Praha 5</a>	
Ulice: <a href="#">Voskovcova, Praha</a>	
PSČ: 15200	
Volební okrsek: <a href="#">5081</a>	
Číslo popisná nebo evidenční: 1075	

Adresa dle vyhlášky č. 359/2011 Sb.

Řádek 1:	Voskovcova 1075/49
Řádek 2:	Hlubočepy
Řádek 3:	15200 Praha 5

Typ definičního bodu:

Adresní bod:	Y: 747673,51 X: 1048891,36
Přístup pro hasiče:	-
Přístup pro záchrannou službu:	-

### Související prvky

#### Nadřazené prvky

Stát	<a href="#">Česká republika</a>
Region soudržnosti	<a href="#">Praha</a>
Kraj (VÚSC)	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
ORP	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
POU	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
Obec	<a href="#">Praha</a>
Obvod Prahy	<a href="#">Praha 5</a>
Správní obvod Prahy	<a href="#">Praha 5</a>
Městská část/obvod	<a href="#">Praha 5</a>
Část obce	<a href="#">Hlubočepy</a>
Katastrální území	<a href="#">Hlubočepy</a>
Parcela	<a href="#">1798/197, k.ú. Hlubočepy</a>
Stavební objekt	<a href="#">Hlubočepy č.p. 1075, Praha</a>
Volební okrsek	<a href="#">5081</a>
Ulice	<a href="#">Voskovcova, Praha</a>

*Něco málo pro odlehčení. Představte si, že se v noci vracíte taxíkem z nějaké oslavy, jste trochu ovíněn/a a máte vyslovit tuto svoji adresu:*





A teď opět vážně. Co všechno se mohu dozvědět o stavebním objektu?

**GÚZK** Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN ?  
Platnost dat ISÚI k: 21.09.2023 08:28

Úvodní obrazovka Vyhledání prvků Ověření adresy Výměnný formát Zobrazení mapy

### Vyhledání prvků

- Stát
- Region soudržnosti
- Kraj (VÚSC)
- Okres
- ORP
- POU
- Obec, vojenský újezd
- Obvod Prahy
- Správní obvod Prahy
- Městská část/obvod
- Část obce
- Volební okrsek
- Ulice
- Stavební objekt**
- Adresní místo
- Katastrální území
- Parcela
- ZSJ
- Účelový územní prvek

### Stavební objekt - detail

Kód: 21907871

**Aktuální údaje** Informace k datu

Obec:	<a href="#">Praha</a>
Část obce:	<a href="#">Hlubočepy</a>
Městská část/obvod:	<a href="#">Praha 5</a>
Parcela a katastrální území:	<a href="#">1798/197, k.ú. Hlubočepy</a>

**Údaje o vlastnictví**

Číslo popisná nebo evidenční:	1075
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

**Technicko-ekonomické atributy** ⓘ

Datum dokončení:	Druh svislé nosné konstrukce:	Jiné materiály a kombinace
Počet bytů:	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:	Způsob vytápění:	Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Počet podlaží:	Vybavení výtahem:	S výtahem
Počet vchodů:		0

**Definiční bod**

<b>Souřadnice</b>
Y: 747684,94 X: 1048913,65

**Způsoby ochrany**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Související prvky**

<b>Nadřazené prvky</b>	
Stát	<a href="#">Česká republika</a>
Region soudržnosti	<a href="#">Praha</a>
Kraj (VÚSC)	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
ORP	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
POU	<a href="#">Hlavní město Praha</a>
Obec	<a href="#">Praha</a>
Obvod Prahy	<a href="#">Praha 5</a>
Správní obvod Prahy	<a href="#">Praha 5</a>

Velmi užitečným údajem jsou i cenové údaje, a to nejen z důvodu ryze obchodních, ale také i AML (**zák.č. 253/2008 Sb.**, o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu):

- sankční seznamy osob,
- politicky exponované osoby,
- financování terorismu,
- praní špinavých peněz.

*V praxi již byly Finančním analytickým úřadem několika realitním zprostředkovatelům (RK) uděleny vysoké (ve statisících Kč) pokuty za to, že se při zprostředkování realitního obchodu vůbec nezabývali prověřováním účastníků transakce, časovým úsekem mezi nabytím a opětovným prodejem, rozdílem v nabývací a prodejní ceně, důvodem prodeje a důvodem koupě a zdrojem financování, resp. původu peněz.*



## Cenové údaje mohu získat z KN:

První možností je využití funkce „Cenové údaje“ z funkcí dálkového přístupu ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)), které se dále člení na podkategorie: „Podle nemovitostí“ nebo „Podle řízení“.

Ukázka výstupu při zvolení „Cenový údaje“ a dále „Podle nemovitostí“:

---

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí **podle nemovitostí**

Platnost k: 01.04.2022 11:55

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem  
Kat. území: 690777 Nížina u Malečova

Obec: 568104 Malečov

Pozemek: **777/7, LV 111**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.000.000 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 28.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 08:08:30.

Zápis proveden dne 24.08.2021

Číslo řízení: V-666/2021-510

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **500.000 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 16.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 09:09:30.

Zápis proveden dne 08.08.2018

Číslo řízení: V-464/2018-510

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **100.000 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 08.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2017 10:10:30.

Zápis proveden dne 02.10.2017.

Číslo řízení: V-313/2017-510

---

Ukázka výstupu při zvolení „Cenové údaje“ a dále „Podle řízení“:

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště: 510 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem

---

Řízení V-464/2018-510



Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **500.000 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
**Smlouva kupní ze dne 16.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018  
09:09:30. Zápis proveden dne 08.08.2018**

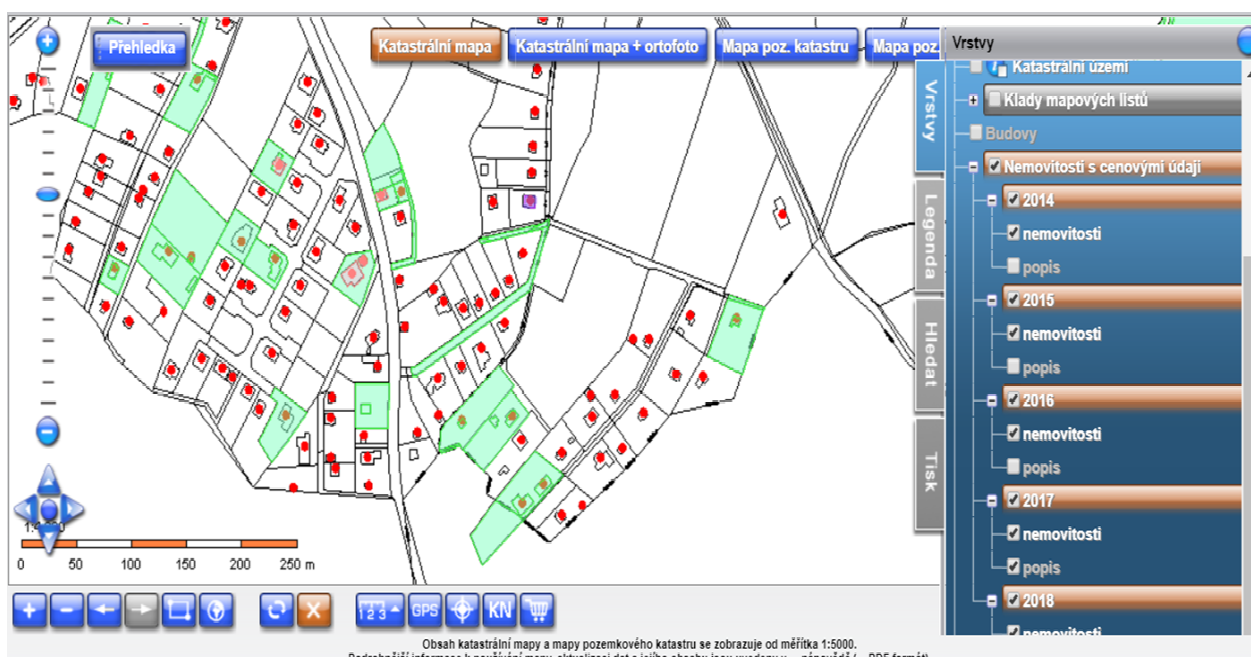
Číslo řízení: **V-464/2018-510**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **777/7, LV 111 k.ú. Nížina u Malečova**

Shora uvedené příklady se vztahují k textovému vyhledávání, ale tento systém dálkového přístupu umožňuje i grafické vyhledávání, tj. přímo v mapě si označím zájmovou nemovitost či skupinu nemovitostí.

Ceny z vymezeného území (z vymezené plochy katastrální mapy):

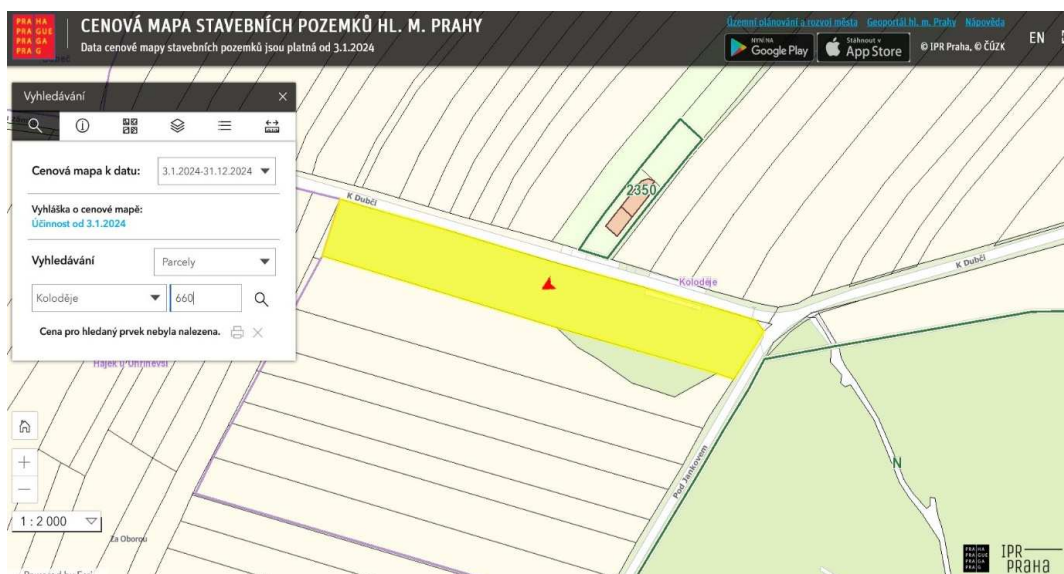


**Ceny přímo ze sbírky listin** - cenové (a platební) údaje nejlépe přímo z převodní smlouvy, tj. včetně splatností a dalších podmínek.

*Např. povinnost doplatit kupní cenu (či splnit jinou podmínku) do určité doby, jinak riziko odstoupení od smlouvy (a „ztráta“ vlastnictví), což je u derivativního nabývání vlastnictví velký problém (pevnost řetězu vlastnictví).*

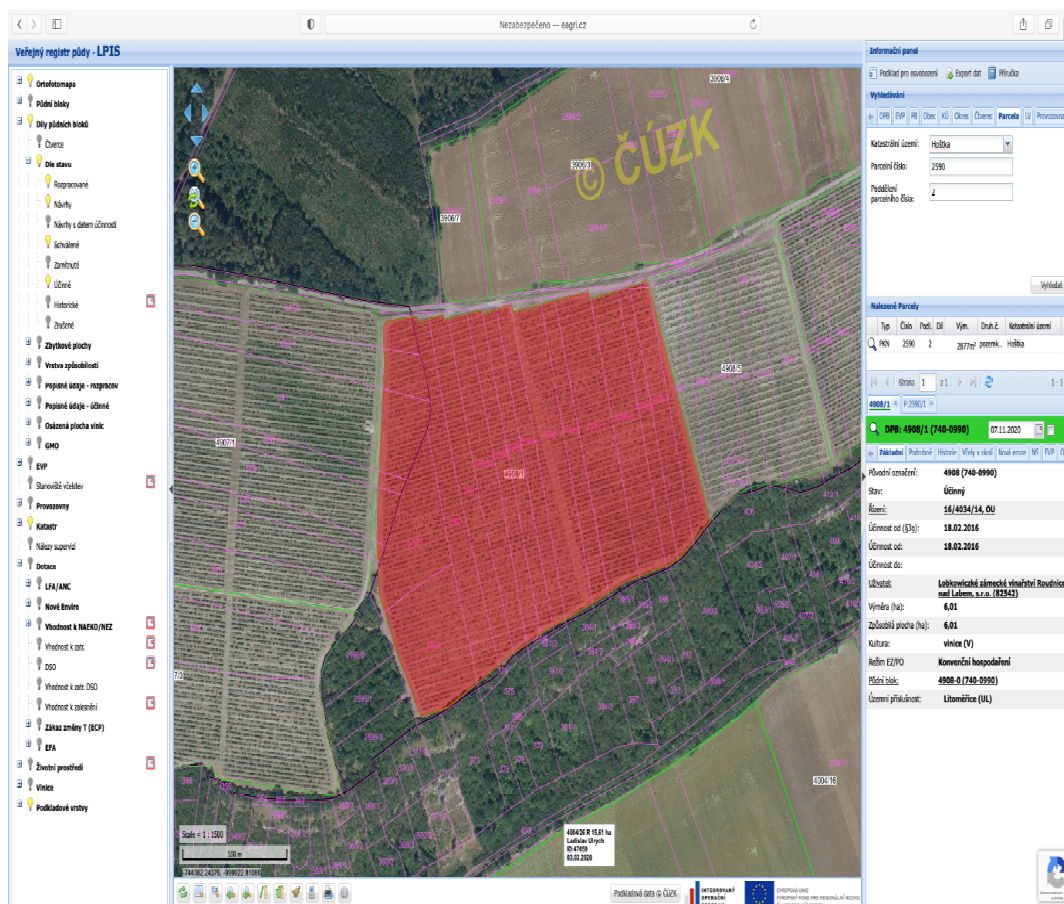


Dále také mohou využít Cenové mapy obcí, ale ty se týkají (zatím) jen stavebních pozemků:



Ale co užitečného se mohou dozvědět o nestavebním pozemku? **LPIS - veřejný registr půdy**, veřejný registr „nestavební“ půdy - využití zemědělských pozemků.

Ukázka z LPIS:







Další možností jsou: Cenové mapy a přehledy různých RK, ČSÚ či databáze ocenitelů (odborník, odhadce, certifikovaný odhadce, znalec, znalecká kancelář, znalecký ústav, Vysoká škola...).

A co takhle místo údajů o nemovité věci údaje o osobách? Začněme právníckými.

## Veřejný rejstřík, známější pod „přezdívkou“ **Obchodní rejstřík**

Tento výpis elektronicky podepsal "Krajský soud v Ostravě" dne 21.9.2023 v 08:48:38. EPVId:JNoWR25KyYeEB4/qWhwong

### Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ostravě  
oddíl Dr, vložka 1553

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	18. února 2002
<b>Spisová značka:</b>	Dr 1553 vedená u Krajského soudu v Ostravě
<b>Obchodní firma:</b>	BYTOVÉ DRUŽSTVO MALUCHY 89
<b>Sídlo:</b>	Jana Maluchy 220/89, Dubina, 700 30 Ostrava
<b>Identifikační číslo:</b>	259 01 346
<b>Právní forma:</b>	Družstvo
<b>Předmět činnosti:</b>	Předmětem činnosti družstva je zajištění provozu a správy domu a hospodaření se společným majetkem družstva, zejména: zajišťování bytových potřeb členů družstva zajišťování služeb spojených s bydlením přidělování družstevních bytů, resp. nebytových prostor a uzavírání příslušných nájemních smluv správa majetku družstva pronájem bytových a nebytových prostor a uzavírání smluv o nájmu a pronájmu
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>předseda představenstva:</b>	PETRA ZELENKOVÁ, dat. nar. 15. srpna 1966 Jana Maluchy 220/89, Dubina, 700 30 Ostrava Den vzniku funkce: 26. srpna 2014 Den vzniku členství: 26. srpna 2014
<b>místopředseda představenstva:</b>	MARIÁN SEBEŠ, dat. nar. 10. srpna 1970 Jana Maluchy 220/89, Dubina, 700 30 Ostrava Den vzniku funkce: 26. srpna 2014 Den vzniku členství: 26. srpna 2014
<b>člen představenstva:</b>	PAVEL ZAPLETAL, dat. nar. 14. února 1983 Jana Maluchy 220/89, Dubina, 700 30 Ostrava Den vzniku členství: 26. srpna 2014
<b>Způsob jednání:</b>	Předseda jedná za družstvo navenek, je-li však pro právní úkon, který činí, zákonem předepsána písemná forma, je třeba podpisu i dalšího člena představenstva. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda.
<b>Základní členský vklad:</b>	Základní členský vklad: 2 950,- Kč
<b>Zapisovaný základní kapitál:</b>	50 150,- Kč
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	počet členů statutárního orgánu : 3 Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.



Tak (pomalu) končíme s právníckými osobami a přecházíme na **Fyzické osoby**:

## - Identifikátor

Jak z KN, resp. LV zjistím, že vlastníkem je OSVČ?

*Co je identifikátorem FO?*

*A u cizinců?*

*A poznám z toho ženu?*

## - Rodinná domácnost (a vše může být jinak)

A pokud je předmětem hospodaření (tj. nejen zcizení a zatížení, ale i např. pronájem nebo výpůjčka) s bytem, rodinným domem nebo bytovým domem, tak je pro mne kruciólní zjistit i status daného vlastníka – proč? Rodinná domácnost (§ 747 ObčZ) a nutný písemný souhlas druhého manžela s jejím nakládáním.

*Ochrana dobrověrného (úplatného) nabyvatele:*

- *SJM, ale v KN (na LV) zapsán jen jeden z manželů,*
- *výlučný a nezpochybnovaný vlastník jen jeden z manželů a rodinná domácnost*

## - Manželský majetkový režim - seznam listin vedený [www.nkcr.cz](http://www.nkcr.cz)

https://www.nkcr.cz/služby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/seznam-listin-o-manželskem-majetkovem-rezimu

ÚVOD LUSTRACE OSOB SLUŽBY SEZNAM NOTÁŘŮ APOSTILA KONTAKTY

Úvodní strana > Nejčastější notářské služby > Rodina, majetek a ochrana práv > Manželské majetkové právo > Seznam listin o manželském majetkovém režimu

## Seznam listin o manželském majetkovém režimu

Seznam listin o manželském majetkovém režimu vedený v elektronické podobě Notářskou komorou České republiky slouží veřejnosti k nahlížení do záznamů o tom, zda manželé změnili svůj majetkový režim a vyjádřili souhlas s tím, aby tato skutečnost byla zveřejněna, nebo zda o tomto manželském majetkovém režimu bylo rozhodnuto soudem.

Právní účinky zápisu jsou takové, že se manželé mohou těchto smluv vůči třetím osobám vždy dovolat, i když tyto třetí osoby nebyly s jejich obsahem seznámeny, jsou tedy vůči třetím osobám bez dalšího účinné.

Dřívější právní úprava také upravovala možnosti úpravy manželského majetkového režimu. Její nevýhodou ale bylo, že smlouva uzavřená manželí byla účinná vůči třetím osobám pouze tehdy, pokud třetí osobu s obsahem smlouvy seznámili. V opačném případě tato smlouva neměla ve vztahu ke třetí osobě žádný právní význam.

Nová právní úprava zavedla Seznam listin o manželském majetkovém režimu vedený Notářskou komorou České republiky (dále jen „Seznam“) a stanovila, že pokud bude o smlouvě nebo soudním rozhodnutím proveden zápis do Seznamu, působí takový zápis vůči všem osobám, a to i tehdy, pokud obsah smlouvy nebo rozhodnutí neznají.

Tím byl zaveden způsob, jakým může druhý z manželů dosáhnout veřejných účinků jejich smlouvy. Nemusí již nadále zjišťovat, zda o smlouvě věřitelé vědí a nemusí ji věřitelům předkládat. Věřitelé mají zase vhodný nástroj, jak lze zjistit, zda uzavřený vztah bude zavazovat pouze jednoho manžela nebo oba manžele a zohlednit tuto skutečnost např. při posuzování jejich bonity.

Seznam je veden v elektronické podobě a vyhledávání, které je zpoplatněné, je v něm možné na internetových stránkách Notářské komory České republiky. O vyhotovení opisů listin evidovaných v Seznamu je pak možné požádat kteréhokoliv notáře.

**Příklad:**

Manželé Novákoví budou svému sousedovi panu Rychlému půjčovat větší finanční částku. Pan Rychlý vypadá jako finančně zajištěný muž, který se pouze dostal do situace, ve které rychle potřebuje finanční hotovost. Manželé Novákoví vědí, že pan Rychlý žije s manželkou ve velké vile, která je vybavena drahým nábytkem a oba jezdí luxusními automobily. Manželé Novákoví však přece jen z opatrnosti nahlédnou do Seznamu a zjistí, že manželé Rychlí mají uzavřenou smlouvu o zúžení jejich společného jmění. Zайдou k notáři a požádají ho, aby jim opis smlouvy vydal. Z textu smlouvy se dozví, že pan Rychlý již před rokem veškerý majetek převedl na manželku a sjednali si režim oddělených jmění. Tato informace jim posloužila k tomu, že byli při půjčení peněz přece jen opatrnější a požádali pana Rychlého, aby za splacení zápůjčky ručila i jeho manželka.



Nahlížení do Seznamu listin o manželském majetkovém režimu

Datum narození prvního z manželů

Datum narození druhého z manželů

Vaše e-mailová adresa

Potvřuji, že jsem seznámen s [Provozním řádem](#) a [Sazebníkem náhrad](#)

Hledat

Přihlášení

E-mail

Heslo

Přihlásit se

[Zaregistrovat se](#) | [Zapomenuté heslo](#)

#### Důležité informace

Na těchto stránkách můžete nahlédnout do rejstříku Seznamu listin o manželském majetkovém režimu, který od 1. 1. 2014 vede Notářská komora České republiky.

Zjistíte tak, zda manželé uzavřeli smlouvu, kterou změnili svůj manželský majetkový režim od zákonného, a vyjádřili souhlas s tím, aby tato skutečnost byla zveřejněna, nebo zda o tomto manželském majetkovém režimu bylo rozhodnuto soudem.

Cena za jedno nahlédnutí do rejstříku Seznamu listin o manželském majetkovém režimu je 30 Kč včetně DPH.

Opis samotné listiny (její obsah) vydá na základě Vaší žádosti kterýkoli **notář**. Žádost lze podat i elektronicky – e-mailem nebo datovou schránkou. Za tento úkon náleží notáři odměna ve výši 300 Kč bez DPH (v případě, že je notář plátcem DPH, k částce se připočte náhrada za DPH).

Nezapomínejte, že jde o veřejný seznam tudíž nikoho neomlouvá neznalost údajů v něm uvedených!

**- Omezení svéprávnosti**, resp. nakládání s vlastními nemovitostmi

*Podnikatelská „móda“ – bipolární porucha osobnosti*

A ještě pár „kontrolních dotazů“:

*A co nezletilý:*

- *Může nabývat majetek?*
- *Může koupit nemovitost?*
- *Může pronajmout (pro sebe x svoji) nemovitost?*
- *Může prodat nemovitost?*
- *Kdy potřebuji kolizního opatrovníka?*
- *Co předkládám opatrovnickému soudu?*
- *Co předkládám KN při vkladu?*

Zletilost, svéprávnost, rodinný stav je tedy sakra důležitý (krucální), ale zjistím ho z KN, resp. LV?



## Portál občana je kamarád:

Portál občana

VLADIMÍR SYRUČEK

PROFIL ÚDAJE DATOVÉ SCHRÁNKY PODÁNÍ DOKUMENTY KALENDÁŘ

ÚDAJE

REGISTR OBÝVATEL

REGISTR OBÝVATEL

DOKLADY EVIDOVANÉ STÁTEM

MINOU PŘÍŽENÉ DOKLADY

KATASTR NEMOVITOSTÍ

REGISTR ŘIDIČŮ

REGISTR SILNIČNÍCH VOZIDEL

REGISTR OSOB

REGISTR ŽIVNOSTENSKÉHO PODNIKÁNÍ

ZDRAVOTNICKÁ DOKUMENTACE

KDE O MĚ STÁT VEŠE ÚDAJE

REGISTR OBÝVATEL

Registru obyvatele slouží k udržování aktuálních údajů o vás, jako je například jméno, příjmení nebo adresa místa pobytu. Nové umožňuje i uložení vašich kontaktních údajů a informací o vašem kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis. Údaje o takovém certifikátu se mohou hodit, pokud například potřebujete prokázat, že jste danou listinu podepsali skutečně vy.

Vaše fotografie z občanského průkazu  
FOTOGRAFIE NENÍ AKTUÁLNÍ

REFERENČNÍ ÚDAJE

JMÉNO (JMÉNA) A PŘÍJMENÍ:  
VLADIMÍR SYRUČEK

RODNÉ PŘÍJMENÍ:  
SYRUČEK

RODINNÝ STAV NEBO REGISTROVANÉ PARTNERSTVÍ:  
Ženatý/vdaná

ADRESA MÍSTA PobyTU:  
Voskovicova 1075/49, Hlubočepy, 152 00 Praha

DORUČOVACÍ ADRESA:  
Shoduje se s místem pobytu

POHLAVÍ:  
muž

DATUM NAROZENÍ:  
29. 12. 1967

MÍSTO A OKRES (STÁT) NAROZENÍ:  
Praha 2, Hlavní město Praha

STÁTNÍ OBYČANSTVÍ (POPŘ. VÍCE STÁTNÍCH OBYČANSTVÍ):  
203 Česká republika

OMEZENÍ SVĚPŘÁVNOSTI:  
ne

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:  
qtqpr85

KONTAKTNÍ ÚDAJE

ADRESA ELEKTRONICKÉ POŠTY:  
vladimir.syrucel@gmail.com

TELEFONNÍ ČÍSLO:  
+420 777 671 229

UPRAVIT KONTAKTNÍ ÚDAJE

REKLAMOvat REFERENČNÍ ÚDAJE

Můžete si nastavit zaslání notifikací o změnách v základních registrech. [Nastavit](#)

KVALIFIKOVANÉ CERTIFIKÁTY PRO ELEKTRONICKÝ PODPIS

### A jeho další praktické využití:

- mj. notifikace datových schránek,
- přehled vlastnictví (evidovaných v KN).

### Tak teď již něco (málo) víme o nemovitosti a jejím vlastníkovi, ale co její okolí, resp. možnosti jejího dalšího využití?

- *Abyste zelená louka změnila na zlatý důl,*
- *zhmotnění mého snu na daném pozemku (nikoliv noční můra),*
- *já jsem postavil, ale nechci, aby sousedé (mezující/nemezující) činili totéž,*
- *dálnice přes moji zahradu a/nebo VRT/Gigafactory za humny.*

Tyto informace (zatím) v KN nenajdu a musím hledat jinde. Od 1.7.2024 by (asi velmi postupně) měly být spuštěny Geoportál územního plánování a Portál stavebníka.



## Územně plánovací dokumentace

- PASK, PÚR
- ÚRP – ZÚR/(RP) – ÚP/(RP)

Vnitřní členění:

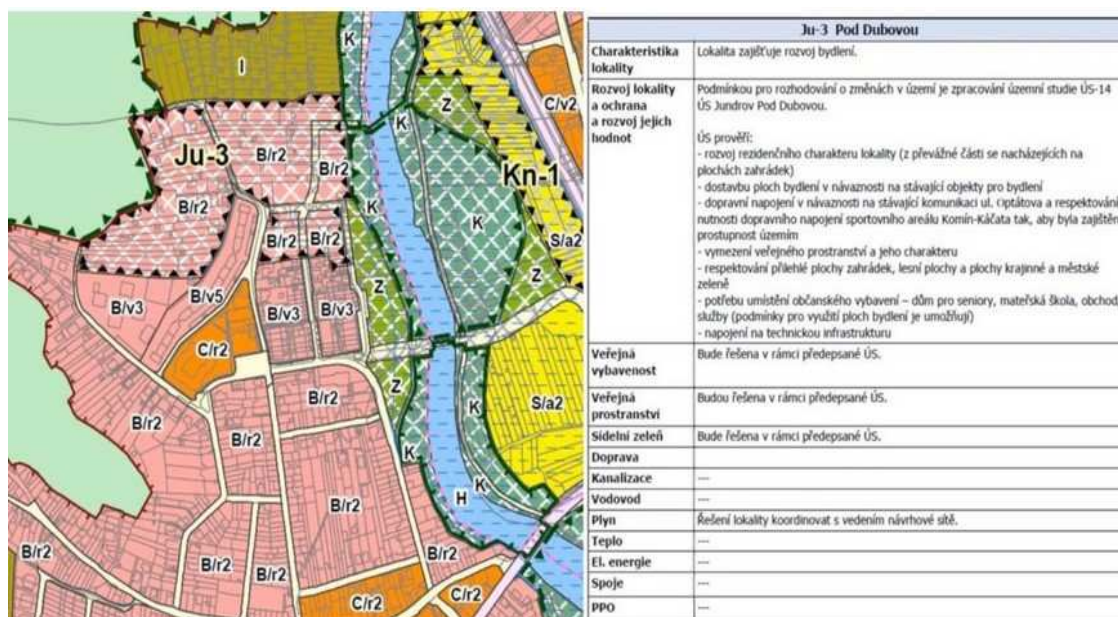
- Textová část x Grafická (výkresová) část
- Výroková část x Odůvodnění

## Územní plán

Ukázka z Brna (Hlavní výkres ÚP):



Ukázka z Brna, rozvojová lokalita Ju-3 Pod Dubovou (výřez z Hlavního výkresu a Karta lokality):





Barvy ploch (ukázka); celkem jich je 18 typů (dle využití).

Žlutá	rekreační využití (sport)
Zelená	přírodní, krajinná a městská zeleň (lesy, izolační zeleň, parky)
Červená	všeobecně obytné využití (bydlení)
Šedá	výroba a služby (nerušící výroba, služby, sklady...)
Modrá	občanské vybavení (obchody, školy...)

Výšková regulace

- jen pro stavební bloky v obci
- obvykle přes označení podlažnosti v určitém rozmezí (od a do), případně rovnou rozsahem výšky v metrech; *též se může značit jak IPP (index podlažnosti ploch)*
- výjimečně se používá i tzv. hladina věží (pokud bych chtěl stavět další věž)

Podrobnosti nalezneme v textové části ÚP.

Ukázka z Hlavního výkresu územního plánu (Brno), kde kromě Využití plochy vidíme i Strukturu zástavby a její Výškovou úroveň:

**Plochy stabilizované**

pl. bydlení
pl. smíšené obytné
pl. veřejné vybavenosti
pl. komerční vybavenosti
pl. nákupních a zábavních center a zvl. areálů
pl. sportu
pl. výroby a skladování
pl. lehké výroby
pl. technické infrastruktury
pl. dopravní infrastruktury
pl. veřejných prostranství
pl. městské zeleně

**Kód plochy s rozdílným způsobem využití**

V/a4/m

- specifikace způsobu využití
- výšková úroveň zástavby
- struktura zástavby
- způsob využití (např. plochy bydlení, sportu atd.)

Struktura zástavby	Výškové úrovně zástavby
- / k - / - kompaktní	- / - 1 / - 3 - 7 m
- / v - / - volná	- / - 2 / - 3 - 10 m
- / r - / - rezidenční nízkopodlažní	- / - 3 / - 6 - 16 m
- / a - / - areálová	- / - 4 / - 9 - 22 m
- / o - / - stavebně omezená	- / - 5 / - 12 - 28 m
- / x - / - bez zástavby	- / - 6 / - 12 - 28 m s akcentem do 40 m
	- / - 7 / - zóna pro umístění výškových staveb

Specifické způsoby využití:

.../zoo	Zoologická zahrada
.../n	přednostně pro zdravotní a sociální péči
.../h	hřbitovy
.../s	školy
.../m	armáda
.../z	soustředěná zemědělská a lesnická výroba
.../vic	veřejné logistické centrum
.../sl	sportovní letiště
.../i	stavby pro rodinnou rekreaci do 80 m <sup>2</sup>
.../o	odpady



## Regulativy

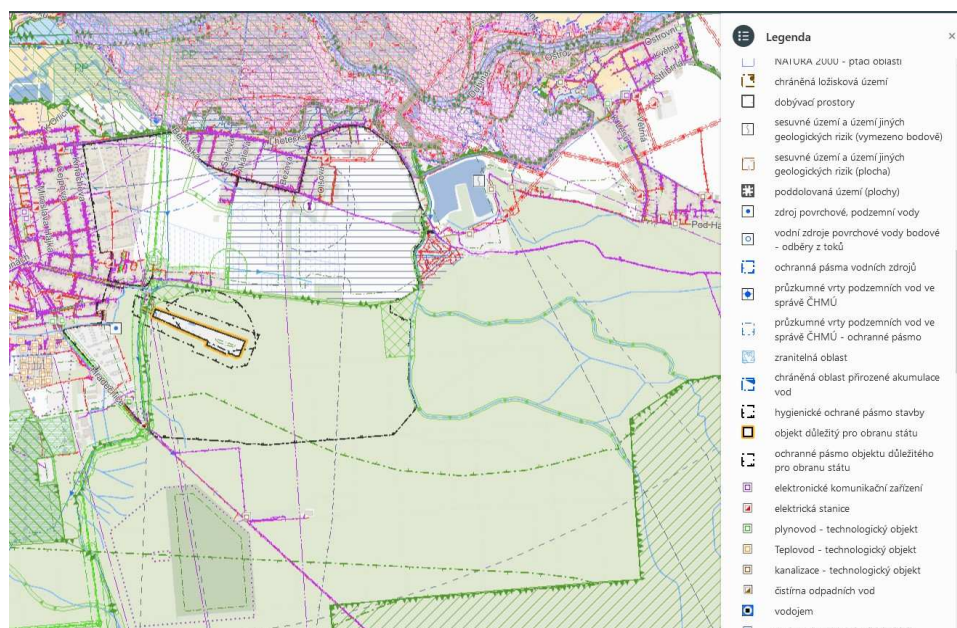
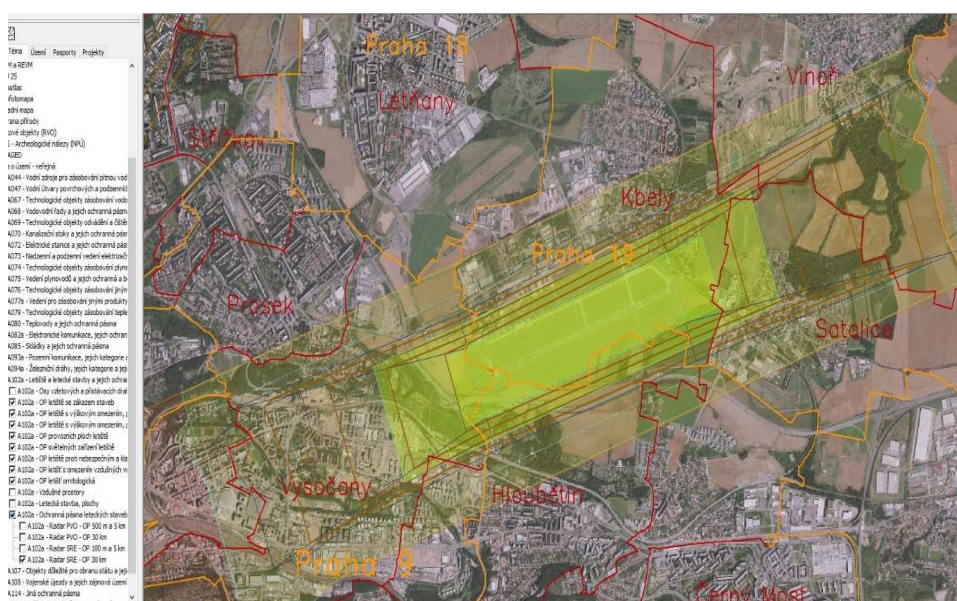
Co a jak se smí stavět (např. rodinný dům se sedlovou střechou a max. 2 NP v rovině s uliční čarou).

I platný územní plán jsou vlastně včerejší noviny (neaktuálnost), takže kromě něho ještě potřebují doplnit své informace i o:

- ÚAP (aktualizace á ½ roku nebo na vyžádání),
- DTM (digitální technické mapy)

## Územně analytické podklady (ÚAP)

Ukázka vybraných ochranných pásem u vojenského letiště Praha - Kbely:





## Digitální technické mapy (sítě)

- nejen kudy vedou,
- ale také jejich ochranná pásma,
- možnosti připojení,
- rezervace výkonu.

Ukázka „Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku“:

---

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

---

### o Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5,  
Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 00000205

Povinnost k

Parcela: 120/3

Listina **Dohoda o vzdání se práva domáhat se náhrady škody** č. VLS:2021-177 ze dne 08. 08. 2021.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 13. 09. 2021 12:01:59. Zápis proveden dne 06. 10. 2021.  
V-7956/2021-202

Pořadí k 13. 09. 2021 12:01

---

Ukázka: „Výhrada, že upevněný stroj/zařízení není součástí nemovitosti“:

Ukázka zápisu výhrady do KN:

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

---

### o Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti

Oprávnění pro

ATHERM s.r.o., U tří koťátek 17, 15600 Praha 5, IČO: 251 66 257

Povinnost k

Parcela: KN 474 součástí je: Zbraslav č.p. 666, výroba

Listina **Prohlášení vlastníka stroje o výhradě vlastnictví stroje** (§ 508 obč.z.) ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 13:20:59.  
Zápis proveden dne 11.03.2022.

Z-853/2022-101

---





## III) ZÁVADY A OMEZENÍ NA PŘEVÁDĚNÝCH NEMOVITOSTECH

Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, (ZRZ) ukládá realitnímu zprostředkovateli celou řadu povinností, přičemž jedna z nich je zakotvena v § 12 ZRZ, nazvaná je celkem vzletně „Informační povinnost“ a zní (uvádíme pouze odst. 1):

(1) Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.

**Realitní makléř by měl být schopen rozpoznat závady a omezení** nejen přímo uvedené ve veřejném seznamu (Katastr nemovitostí, Obchodní rejstřík apod.), ale i další zjevná, ať již se jedná o právní závady (např. strana informuje makléře, že musí nemovitost rychle prodat, neboť má značné dluhy, makléř tak může důvodně předpokládat, že nemovitost může být postižena exekucí, insolvenčním řízením, zřízením zástavního práva, institutem převzetí dluhu podle § 1888 ObčZ či převzetí majetku podle § 1893 ObčZ apod.). Dále se může jednat i o vady faktické (např. viditelné velké praskliny stavby, narušenou statiku, plísň, zatékání, azbestové prvky, zjevnou kontaminaci pozemku, problematické přístup, záplavové území apod.).

**Pokud klient sám prodává či pronajímá (propachtovává) svoji nemovitost**, není sice dle ZRZ povinen protistraně tyto informace předávat (tj. „prověřovat“ svou vlastní nemovitost), je ale určitě žádoucí klienta na „zjevné vady“ upozornit či mu přímo nabídnout doplňkovou službu - prověření faktického a právního stavu, neboť tento stav se nutně odráží v kupní ceně (výši nájmu), kontraktační poctivosti při jednání se zájemcem o koupi či užívání dané nemovitosti a obecně odpovídá i standardu „odborníka - profesionála“, který je uveden v § 5 ObčZ.

Realitní makléř samozřejmě nemusí být právník se specializací na nemovitosti, nemusí mít znalosti na úrovni soudního znalce z oboru stavebnictví apod., ale určitě musí ovládat alespoň základy těchto profesí, jinak nemůže své služby vůbec nabízet (viz. kvalifikační požadavky na činnost realitního zprostředkovatele - dosažené odborné vzdělání, praxe či zkouška). Makléř (odborník či profesionál každým coulem) by **určitě měl rozpoznat v praxi běžně se vyskytující vady a omezení**, ať již:

- právní či faktické,
- zjistitelné z veřejných seznamů (rejstříku apod.) či o kterých ví (byly mu sděleny, sám je vidí) či by je měl vědět (vzhledem ke své odbornosti a praxi - tady se mj. uplatní jakýsi „dobrý průměr“ znalostí v daném oboru, tj. určitě více, než jen obecný požadavek na člověka v § 4 ObčZ, tj. průměrný rozum a opatrnost).



V následujícím textu Vám podrobněji nastíníme, o jaké **typy závad a omezení** se může v praxi jednat, kde či jak se dají zjistit a co vlastně znamenají.

## Informace o stavu nemovitosti

- Informace a prohlášení o stavu nemovitosti (získané přímo od vlastníka)
- Závady a omezení uvedené ve veřejných seznamech, rejstřících apod.  
KN, RÚIAN, LPIS, ÚP, VR, Registr smluv, Registr manželských smluv atp.
- Ostatní závady a omezení  
právní:           nájemní smlouvy  
                      trvalé a jiné pobyty, sídla, provozovny

## Právní stav a seznatelné vady přímo zapsané ve veřejném seznamu či veřejném rejstříku (KN, Veřejný rejstřík osob)

### Vlastnictví a jeho typ

- Výhradní, SJM, nezletilost
- Duplicitní či triplicitní vlastnictví
- Podílové (předkupní práva)
- Společnost (dříve sdružení bez právní subjektivity)

### Práva vztahující se k nemovité věci či osobě

- Zástavní právo
- Zákaz zatížení nebo zcizení
- Předkupní právo smluvní či zákonné (vnitřní či vnější)
- Služebnost
- Plomba
- Poznámka rozporu se skutečným stavem
- Poznámka spornosti
- Může být zapsán Nájem či Pacht
- Může být zapsána Dohoda o správě nemovité věci

### Prověření nabývacího titulu

- Časový test:  
3 roky zpět – poznámka spornosti  
či 10 let zpět – vydržení
- Kvalita nabývacího titulu  
soukromoprávní listina (kupní, směnná, darovací smlouva...)  
veřejná listina (rozhodnutí soudu, pozemkového úřadu, dědictví...)

### Zvláštní typy nemovitostí

- Samostatná stavba na cizím pozemku - předkupní právo
- Právo stavby - předkupní právo

### Superficiální zásada v praxi

- Prohlášení převodce, že stavba k dnešnímu dni existuje jako samostatná nemovitá věc a nestala se součástí pozemku (či práva stavby).



- Prohlášení převodce, že stavba k dnešnímu dni je součástí pozemku (či práva stavby) a neexistuje jako samostatná nemovitá věc.

## Specifika manželů

- Byt či rodinný dům - rodinná domácnost - § 747 ObčZ
- Manželský majetkový režim (a jeho smluvní či soudní úprava) - § 721 ObčZ

## Specifika bytových domů

- Povinný vznik SVJ, jinak blokáce převodu - § 1198 ObčZ

## Další právní instituty vážící se k nemovitostem či osobám

- Převzetí dluhu - § 1888 ObčZ
- Převzetí majetku - § 1893 ObčZ

## **Právní vady nezapsané ve veřejném seznamu**

- Právo nájmu nezapsané ve veřejném seznamu
- Právo pachtu nezapsané ve veřejném seznamu
- Zákonné předkupní právo spoluvlastníků
- Vzájemné zákonné předkupní právo mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na pozemku
- Zahájená exekuce na majetek účastníka
- Zahájené řízení o úpadku

## **Faktické vady**

RÚIAN, LPIS, ÚP apod. a využití údajů v nich obsažených. Vytisknout a od vlastníka oprava chyb či podpis, že skutečný stav je v souladu s tímto zapsaným stavem.

Popis nemovitosti a jeho stavu:

- Fotodokumentace
- Tabulka a popis stavu (zcela perfektní stav až po ruinu hrozící zřícením)
- Kontaminace stavby či pozemku či výskyt nedovolených látek (azbest), zjevné problémy se statikou (náklony, propadnutí, prohnutí, vydutí, praskliny), plísně, stopy zatékání, škodlivá zvířata, hmyz,
- Nefunkční vybavení (el., voda, odpad, plyn, topení s chlazením, datové, sdělovací a signální, a to včetně rozvodů, měřičů a spotřebičů, kování, okna, dveře, zámky atp.)
- Podstatné součásti
- Příslušenství
- Vybavení
- Archeologický průzkum

## **Důležité závazky**

- Záruky, vklad do podnikání tichého společníka atp.
- Ochranná pásma
- ÚP, včetně regulativů - současnost a výhled



- Stavební úřad: stavby či činnosti v okolí s možným dopadem na nemovitost
- Kryty CO a povinnost na jejich zachování a/nebo vrácení dotace.

- Rejstřík osob
- SVJ a informace o něm
- Reálná správa budovy
- Stav hospodaření, plánované investice

Část věnovaná družstvu a bytovému družstvu

- OR, možnost převodu podílu a zástavy podílu
- Stanovy
- Domovní řády
- Reálná správa budovy
- Stav hospodaření a plánované investice

## Nájmy a pacht

### Obecný nájem

- Ověřit, zda jsou splněny podmínky pro bytový nájem či podnikatelský nájem a/nebo pacht
- Účel užívání x stavebnětechnické uspořádání, určení, kolaudace, souhlas s předčasným užíváním
- Smluvní úprava x zákonná úprava (dispozitivní a kogentní ustanovení)

### Bytový nájem

- Uspokojování bytových potřeb jen u fyzických osob
- I stará nájemní smlouva se řídí novou zákonnou úpravou
- Specifika manželů, resp. rodinné domácnosti
- Jistota (kauce)
- Nájem a/nebo zálohy na služby paušální částkou
- Zakázaná smluvní ustanovení

### Podnájem

- Pronájem části bytu a společné užívání
- Souhlasy pronajímatele

### Podnikatelský nájem

- Převzetí zákaznické základny
- Možnosti označení (výlohy, poutače)
- Přechod zaměstnanců při změně provozovatele prostor

### Prohlášení vlastníka

- Vyžádat informace a jednoznačné prohlášení (prohlášení a záruky) dotčeného subjektu (např. vlastníka, že věc není pronajata, propachtována, resp. jí neužívá a nemůže užívat třetí osoba), nejlépe spojit se sankcí (náhradou újm), in eventum smluvní pokuta.



## IV) VADY NEMOVITOSTÍ A ODPOVĚDNOST PRODÁVAJÍCÍHO

### Skryté vady v rámci staveb

**§ 2129 ObčZ** - vztahovat pouze k (skrytým) vadám, které kupující strana nemohla rozpoznat při běžné prohlídce stavby.

### Zjevné vady

Je-li vada nápadná a zřejmá již při uzavírání smlouvy, jde k tíži nabyvatele. Pokud však prodávající strana:

- vadu listivě zastřela nebo
- pokud výslovně ujistila kupující stranu, že stavba takovou vadu nemá nebo že je vůbec bez vad,

pak ponese odpovědnost za předmětnou vadu bez ohledu na to, zda byla nápadná či zřejmá již při uzavření kupní smlouvy či nikoli.

Naopak, prodávající strana neponese odpovědnost za vady (ať již skryté, či zjevné), o kterých kupující stranu výslovně před uzavřením kupní smlouvy informovala.

### Odpovědnost prodávajícího

Odpovědnost prodávající strany za skryté vady stavby je dána po dobu pěti let od nabytí vlastnického práva k předmětné stavbě. Jde však o úpravu dispoziční, a tudíž smluvní strany si mohou ujednat i jiný počátek pro běh předmětné pětileté lhůty. V praxi se tak lze setkat s ujednáním o tom, že počátek této lhůty je sjednán ke dni přechodu nebezpečí k předmětu koupě. Při posouzení otázky, zda určitá vada byla/nebyla včas vytknuta, je tak nezbytné prostudovat i nabývací titul.

Oznámení konkrétní vady prodávající straně, a to buď označením vady, nebo oznámením, jak se tato vada projevuje.

Pokud se tomu tak včas nestalo, platí, že soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Je tedy jasně uvedeno, že předmětná pětiletá lhůta se fakticky chová jako lhůta promlčecí, a tedy nikoliv jako lhůta prekluzivní. Tedy i v případě marného uplynutí této pětileté lhůty sice může kupující strana uplatnit nárok z titulu reklamace konkrétní skryté vady, avšak pokud prodávající vznese námitku uplynutí zákonné pětileté lhůty, pak nárok z titulu uplatněné vady nemůže být soudem přiznán.

### Smluvní vyloučení odpovědnosti

Vyloučení své zákonné odpovědnosti za vady stavby oproti snížení požadované kupní ceny. Takovýto požadavek je pak veskrze logický např. u tzv. „zděděné“ stavby, u které prodávající strana nemůže mít jistotu o jejím stavu, resp. o jejích konstrukčních vlastnostech.



Jak to správně právně vyřešit?

Chybně: „jak stojí a leží“ – ale pozor „úhrnkem“. Pokud se totiž něco převádí úhrnkem, tak se předmětné věci nerozlišují individuálně a ani druhově. Tato varianta je tedy vyloučena u věcí nemovitých či jejich součástí. V tomto směru lze ostatně odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu **33 Cdo 1430/2010**, jehož závěry jsou použitelné i při aplikaci **§ 1918 ObčZ** a ze kterého vyplývá, že: „Doložka o prodeji ‚jak stojí a leží‘ v kupní smlouvě, jíž je převáděno vlastnické právo k nemovitostem, je pro posouzení odpovědnosti prodávajícího za vady věci bezpředmětná... Dopad doložky o prodeji ‚jak stojí a leží‘ na odpovědnost za vady při převodu věcí individuálně určených je vyloučen.“

Správně: **§ 1916 větě druhé ObčZ**. Tedy občanský zákoník vzdání se práva z vadného plnění (i k individuálně určeným nemovitým věcem) připouští, jinak by stěžejí upravoval, jakou formu má takovéto právní jednání mít. Požadavek na písemnou formu je pak logický, když takovéto vzdání se práva musí být doložitelné, už kvůli požadavku na právní jistotu smluvních stran.

Vzor:

Kupující zcela dobrovolně a bez nátlaku prohlašuje ve smyslu § 1916 ObčZ, že se vzdává všech svých práv z titulu případných faktických skrytých vad, které předmět koupě může mít ke dni předání/převzetí tohoto a tedy, že všechny případné skryté vady předmětu koupě půjdou k tíži kupujícího.

### Nároky z odpovědnosti

**§ 2129 + §2099 a násl. ObčZ** - nepodstatných porušení kupní smlouvy (mezi která se zajisté budou řadit běžné vady, jež nemají podstatný vliv na možnost užívat předmět koupě) bude kupující strana mít právo volby mezi odstraněním vady nebo odpovídající slevou z kupní ceny. zásadní vady pak bude mít kupující strana rovněž právo odstoupit od kupní smlouvy.

### Odpovědnost/záruka

Odpovědnost za vady je vztažena pouze ke skrytým vadám, které prokazatelně existovaly ke dni, od kterého počala běžet zákonem stanovená lhůta pro reklamaci skrytých vad. Kdežto u *záruky* – řekněme, že byla sjednána záruka v délce 5 let - je zcela jedno, zda uvedená vada existovala ihned na začátku či zda vyvstala až v průběhu pátého roku trvání záruční lhůty **§ 2133 a násl. ObčZ**. Jinými slovy, odpovědnost za vady je z pohledu kupující strany méně příznivá než záruka, když bude na straně kupující, aby prokázala existenci vady k počátku běhu zákonem stanovené lhůty.

### Vady právní

V rámci zákonné úpravy kupní smlouvy není obsažena problematika právních vad, jen obecná úprava v **§ 1914 a násl. ObčZ**, pokud k němu uplatňuje právo třetí osoba, ledaže o



takovém omezení nabyvatel věděl nebo musel vědět. Jinými slovy, je jasné, že kupující strana může uplatňovat (podobně jako u vad faktických) jen „skryté“ právní vady, o kterých kupující strana nevěděla a ani nemohla vědět. Zajisté tak nebude možné uplatňovat právní vady, které jsou patrné z listu vlastnictví, na němž je zapsán předmět koupě. Uvedený závěr pak ostatně potvrzuje i § 1107 ObčZ, kde se uvádí, že kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu.

V praxi si jako příklad skryté právní vady, o které kupující strana nemohla vědět, lze představit např. existenci nájemní smlouvy k předmětu koupě, přičemž předmět koupě nejevil (ani v rámci opakovaných prohlídek) známky toho, že by byl jakkoliv užíván třetí osobou.

Vzor:

Prodávající strana prohlašuje a výslovně ujišťuje kupující stranu:

- že žádná osoba nemá na základě smlouvy nájemní, smlouvy podnájemní či z jakéhokoliv jiného smluvního vztahu nebo právního titulu právo do předmětu koupě vstupovat či se v něm zdržovat, či jej jakkoliv jinak užívat, a to ani zčásti,
- že na předmětu koupě neváznou žádná zástavní, služebnosti, dluhy a jiné povinnosti,
- že neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k předmětu koupě,
- že mezi prodávající stranou a žádnou třetí osobou neexistují žádné nevyřízené žaloby, spory, nároky nebo požadavky týkající se předmětu koupě.

## V) VADY NEMOVITOSTÍ A ODPOVĚDNOST ZPROSTŘEDKOVATELE

Jaký je rozsah odpovědnosti zprostředkovatele, za co všechno vlastně odpovídá? S tím souvisí pojem **odborník**, který, jak jsme si říkali v úvodu, upravuje § 5 ObčZ, a dále pak **odpovědnost za škodu** způsobenou informací nebo radou, jak upravuje § 2950 ObčZ, kdy zákon v tomto ustanovení řeší, že odborník nahradí škodu, kterou způsobil mj. neúplnou nebo nesprávnou informací v záležitosti svého vědění nebo dovednosti.

A pokud si znovu chceme připomenout definici pojmu **vadné plnění**, odpověď najdeme v § 1916 ObčZ, kde je zjednodušeně uvedeno:

- 1) předmět plnění nemá stanovené nebo ujednané vlastnosti,
- 2) prodávající neupozorní na vady, které předmět plnění má, ač se při takovém předmětu obvykle nevyskytují,
- 3) ujistí-li prodávající kupujícího, že předmět plnění nemá vady, anebo že se věc hodí k určitému užívání.

Proto mohou mít případy, kdy kupující zjistí po převzetí nemovitostí vady a po prodávajícím požaduje finanční kompenzaci za vadné plnění nebo úhradu nákladů



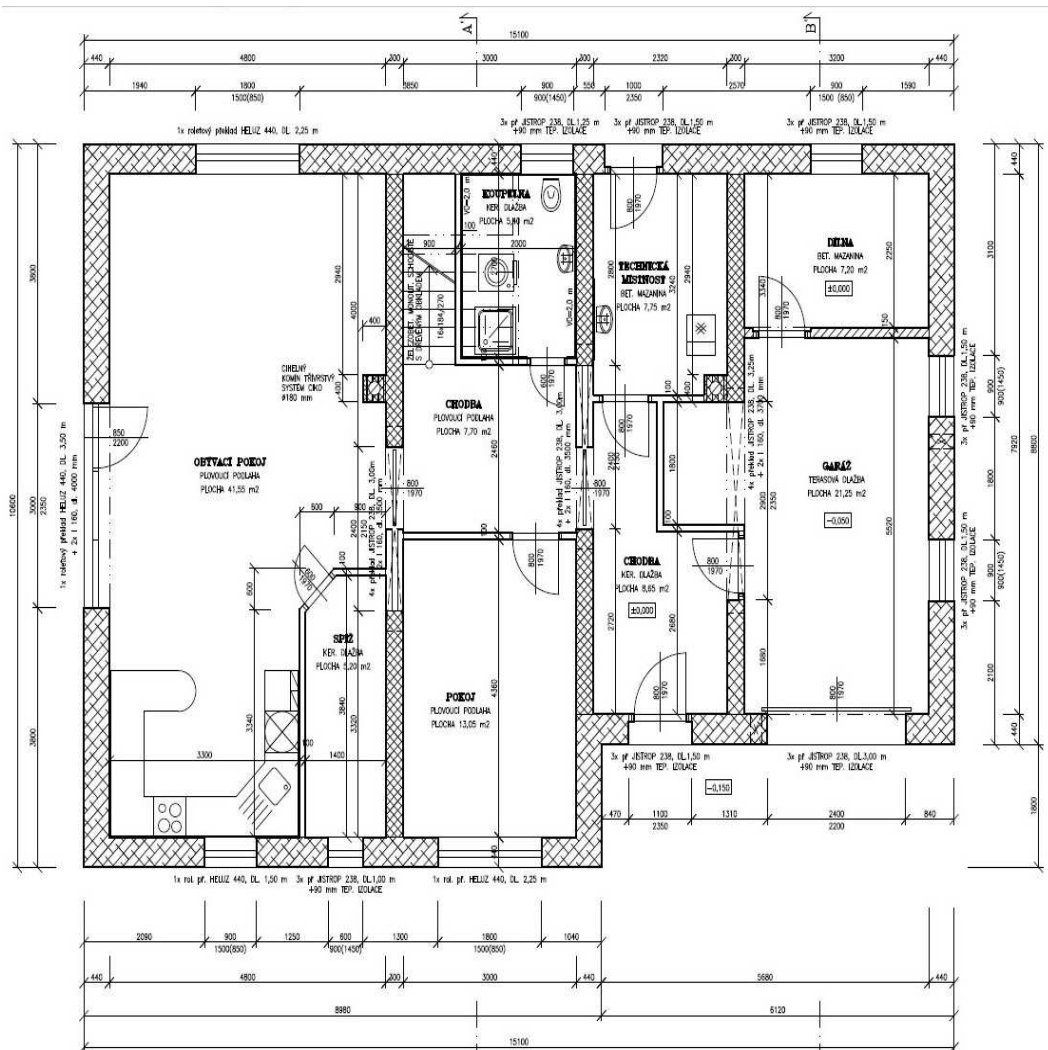
spojených s odstraněním vady, finanční dopad i na samotného realitního zprostředkovatele. Otázka totiž zní: *Mohl/měl makléř o vadách s ohledem na svou odbornost vědět? Mohl/měl na ně kupujícího upozornit? A konečně, může/má makléř odpovídat za takto způsobenou škodu kupujícímu?*

## VI) UMÍTE ČÍST V PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI?

Pro činnost realitního makléře je nezbytně nutné, aby se dokázal orientovat minimálně v základních stavebních výkresech, kterými jsou půdorysy podlaží: řezy a pohledy.

Dalšími výkresy ve stavební dokumentaci jsou:

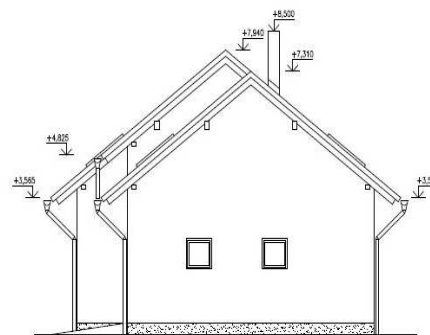
- Půdorys základů
- Stropní konstrukce
- Nosná konstrukce střechy
- Půdorys střechy
- Případně výkresy technických detailů
- Technické zprávy



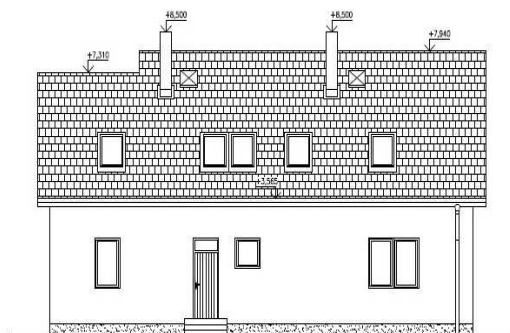




Jihovýchodní pohled



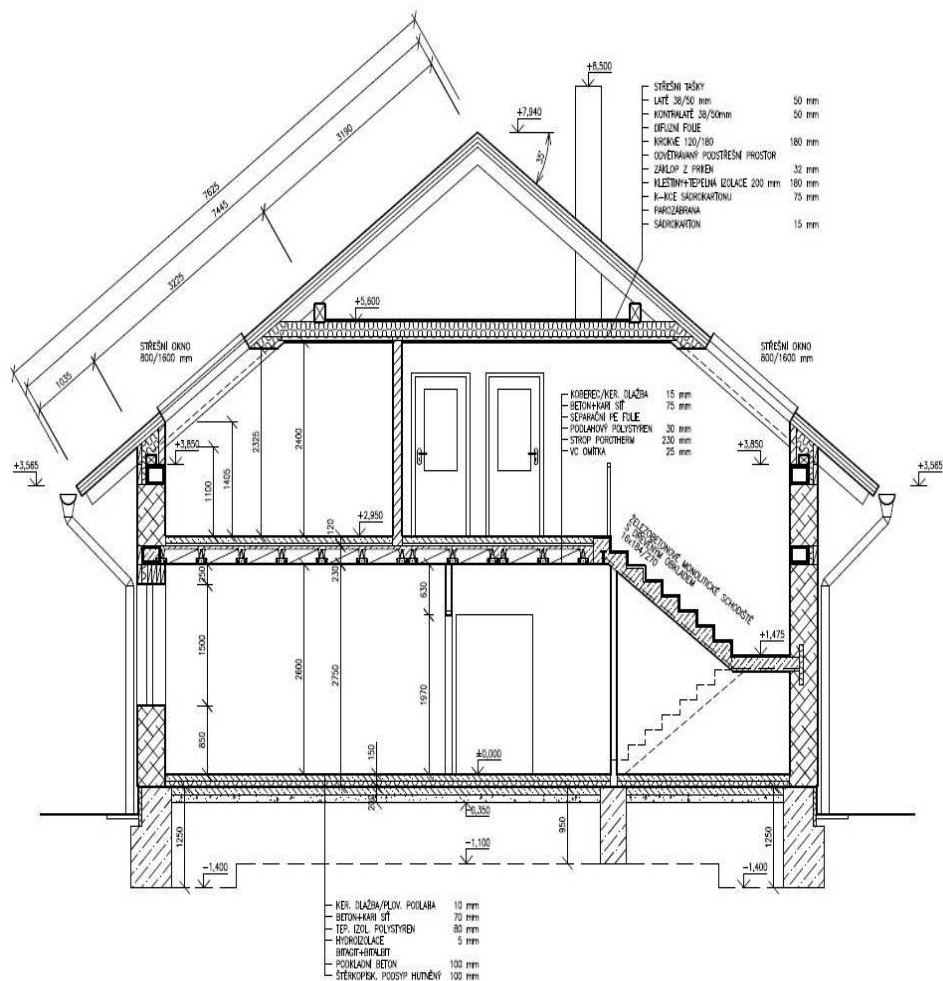
Severovýchodní pohled



Severozápadní pohled



Jihozápadní pohled





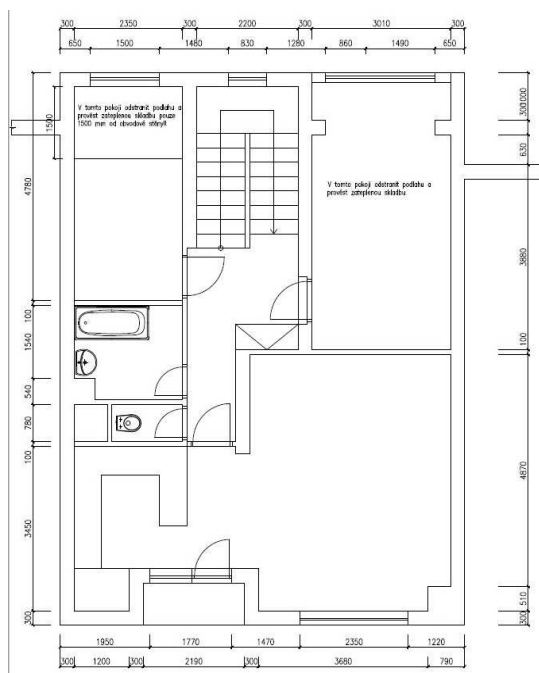
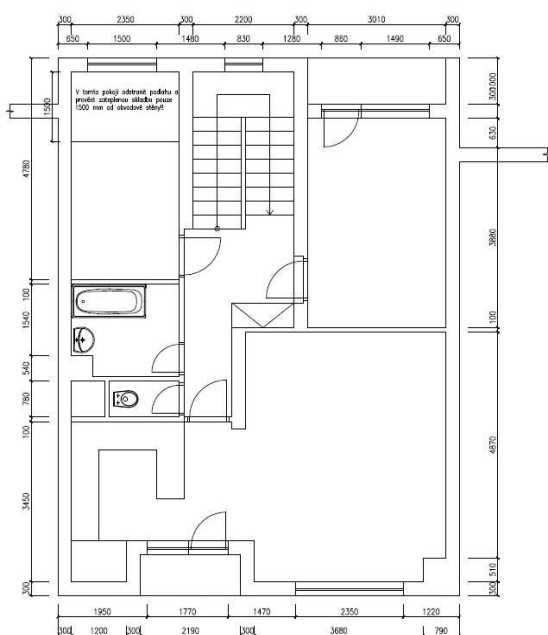
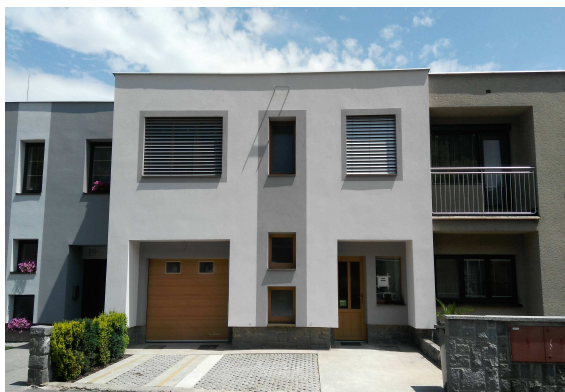
**Nejčastější vady u projektové dokumentace:** rozmístění místností v půdorysu neodpovídá skutečnosti, neodpovídá rozmístění nosných konstrukcí, neodpovídají skladby uvedené v PD, neodpovídá např. otevírání či poloha dveří a oken apod.

*Co dělat, když při prohlídce zjistíte, že PD není k dispozici, či PD neodpovídá skutečnosti?*

Předně je třeba si uvědomit, že při prodeji nemovitosti je v souladu se **zák.č. 283/2021 Sb.**, nový stavební zákon (NSZ), povinnost předat dokumentaci (resp. mít platnou dokumentaci po celou dobu vlastnictví), a to i v případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu. Zde je vlastník stavby **povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby**.

Pokud je v rámci prohlídky identifikována nesrovnalost, doporučuje se pozvat specialistu - inspektora, který dostupné podklady podrobně projde a případně provede jejich aktualizaci, či vypracuje novou projektovou dokumentaci zachycující aktuální stav.

*Příklad: Poznáte, které plány níže odpovídají skutečnému stavu a které byly ty původní?*





## VII) STAVBA A JEJÍ DOKLADY

- *Opravdu musí mít vlastník (budoucí prodávající) veškerou „papírovou dokumentaci“ ke své stavbě?*
- *Co když se jedná o velmi starou stavbu, např. z roku 1924, nebo tuto dokumentaci vzala velká voda, ztratila se, předchozí vlastník ji současnému nepředal apod.?*
- *Přechází tato povinnost i na kupujícího, tj. když koupí stavbu bez všech potřebných papírů? Může ho stavební úřad pokutovat, když mu ji předchozí vlastník nepředal?*
- *Jaké jsou možnosti realitní kanceláře a má vůbec někoho (klienta, vlastníka stavby) na tyto povinnosti upozorňovat?*

Vlastník stavby (tj. i každý pozdějších než Stavebník) musí po **celou dobu** trvání stavby mít uloženo (lze i elektronicky, tj. média či cloud):

- PD či PPD nebo skutečného provedení stavby, in eventum pasport stavby,
- i všechny GP (např. zaměření stavby, sítí apod.),
- ostatní podstatné doklady (osvědčení, souhlasy, rozhodnutí apod.).

Nezapomínejme, že tato dokumentace se *dědí, tj., že je potřeba* ji předat novému vlastníku stavby (např. při prodeji, ale měli by ji mít k dispozici i dědicové). Krajním případem je (pravděpodobně řídká) kontrola (ze strany SÚ) a i možné (tučné) pokuty až 400.000 Kč. V budoucnu by k jejímu řádnému uložení/archivaci měla pomoci digitalizace stavebního řízení, ale ta nevyřeší aktuálně prodávané nemovitosti.

A co dělat, když ji nemáte (nikdy nebyla nebo se ztratila/zničila) a/nebo ji nemůžete najít (zašantročená)? Zkuste využít příslušný stavební úřad (jeho archiv) nebo projektanta, stavební firmu, stavební dozor. Poslední možností je její nové vyhotovení (dodatečná pasportizace) viz dále v textu.

Pro jednoduchost a přehlednost volíme počítání na prstech jedné ruky, tj. do pěti:

- **167 (§ 167 NSZ)**: základní povinnost (každého) vlastníka stavby: dokud stavba stojí, tak musím mít i celou „papírovou“ (lze i elektronicky) dokumentaci k ní (projektovou dokumentaci, geometrický plán stavby a všechny úřední papíry – osvědčení, souhlasy, vyjádření, povolení, rozhodnutí k umístění, povolení a kolaudaci stavby a všem změnám, tedy pokud to daná stavba a platné právní předpisy pro ní vyžadují),
- **245 (§ 245 NSZ)**: zopakování povinnosti z §167 a postup, pokud potřebná dokumentace „nepřežila“ stavbu – vyhotovení současného pasportu. Pokud tak neučiní vlastník stavby sám, tak mu pasportizaci může nařídit stavební úřad. *(při ztrátě či znehodnocení účetnictví také neplatí výmluvy, ale poplatník je povinen účetnictví zrekonstruovat; a pokud se mu to nepovede, tak mu finanční správa vyměří daň podle svých pomůcek, a ta může být i dost mastná),*



- 302 (§ 302/3 NSZ): bič (pokuta) na (každého) vlastníka, pokud povinnost v §167 neplní,
- 400.000: nikoliv paragraf, ale max. výše pokuty dle § 302 NSZ,
- 5 (§ 5 ObčZ), který zcela jednoznačně uvádí, že žádný profesionál v nemovitostech a/nebo stavebním řízení se nemůže „schovávat“ za svoji nevědomost v tomto směru, bagatelizování (*o nic nejde*) či neúplnou informaci (*asi byste to měl mít, ale když to nemáte, tak se zase tolik neděje*); či-li jedná se zdvižený prst všem realitním zprostředkovatelům, aby se měli na pozoru, než začnou klientovi „radit“, že je důležitá stavba, ale nikoliv papíry k ní.

Chyby ve „stavebních papírech“ mají svůj (zrcadlový) odraz i mimo stavební zákon, a to přímo v občanském zákoníku (**zák.č. 89/2012 Sb.**) - *volná parafráze daných §:*

- § 1914: povinnost řádného plnění prodávajícího, tj. bez vad,
- § 2084: povinnost prodávajícího upozornit na vady prodávané věci,
- § 2087: povinnost prodávajícího předat i všechny doklady k prodávané věci,
- § 2099: za vadu prodané věci se považují i vady v dokladech,
- § 2108: do odstranění vady (*tj. například předání **všech** relevantních dokladů ke stavbě*), **nemusí** kupující platit adekvátní část kupní ceny.

Otázkou je, kolik je odhadnutá přiměřená cena vady v dokladech. Ale odpověď je jednoduchá: je to ad hoc, tj. neboť každý případ je jiný, nevíme „kolik moc dokumentace“ schází, k jak velké a složité stavbě apod. Jak náročný (drahý) bude geodetické zaměření, jak moc to bude spěchat, kolik lidí se tomu bude věnovat.

Na druhou stranu se neztotožňujeme ani s názorem, že zádržné je ve výši 400.000 Kč, což je horní limit pokuty, a to (minimálně) ze dvou důvodů:

- pokuta je zde započtena ve své maximální výši, což není pravděpodobné,
- ale na druhou stranu, vedle (možné, tj. nejistoty) pokuty je třeba započít skutečné náklady na pořízení chybějící dokumentace (odstranění dokladové vady), což je výdaj jistý, ale v neznámé výši.

*Jen pro představu: u malého rodinného domku ve Středních Čechách byl zjištěn nesoulad jeho obrysu v katastrální mapě (v 50. letech došlo k přístavbě zádveří 2 x 3 m) a i nalezená dokumentace byla typu ementál (sem tam něco, pak díra, pak zase něco). Úplná pasportizace, zaměření stavby (změna obrysu - půdorysu) s výsledným zápisem do RÚIAN a KN se „vešla“ do 20.000 Kč.*

Pozn.: Obsah pasportu stavby (jaké části obsahuje dokumentace) upravuje Příloha č. 11 Vyhlášky o dokumentaci staveb **č. 131/2024 Sb.**



Další možností, jak to v běžné praxi řešit, je, že vyplacení kupní ceny bude vázáno nejen na vklad do katastru nemovitostí, ale i dodání (dodatečné splnění) relevantních dokladů – což bude jistě více než dostatečný bič na prodávajícího, aby dokumentaci urychleně našel či nechal vyhotovit novou. Lze to pojmout i z druhého konce, kdy kupující dobrovolně nabude danou nemovitost s touto (v kupní smlouvě jasně identifikovanou vadou) a kupní cena bude rovnou ponížena o slevu z této vady (resp. v kupní smlouvě bude konstatováno, že v ujednané kupní ceně je tato vada zohledněna).

*Doporučení: Nehleďte, jak obcházet zákon, ale přijměte fakt, že i stavba (jako 3D objekt) má svůj 2D obraz (ve své dokumentaci), která je **nedílnou** součástí jejího života/trvání a provází stavbu od záměru až do likvidace. Pokud o dokumentaci či její část jakkoliv „přijdu“, je potřeba ji nahradit (jako v případě ztracených dokladů totožnosti apod.).*

## VIII) STAVBA JINAK VE SKUTEČNOSTI A JINAK V KN

Příklad z praxe: Klient si chtěl koupit starší venkovský dům (mluvou ObčZ – pozemek, jehož součástí je stavba rodinného domu), který by využíval pro svoji rodinnou (mluvou NSZ - individuální) rekreaci. Majitelka byla starší dáma, která se přesouvala do domova důchodců a jakkoliv byla milá a příjemná, tak „papíry“ k domu moc neřešila. Klient se rozhodl využít výhod bankovního financování a požádal o hypotéku. Bankou vyslaný odhadce nevezal toto ocenění na lehkou váhu (a formálně), ale nemovitost a papíry k ní (aktuální LV a DKM) opravdu důkladně prozkoumal a zjistil (nevelký) rozpor, resp. ve velikosti v dávném minulosti přistavěného zádveří, což uvedl v „Odhadu nemovité věci s posouzením rizik spojených se zástavou č ....“, takto:

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

#### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

##### Skutečný stav nemovitosti neodpovídá zakreslu v katastrální mapě

V katastrální mapě není zakresleno vstupní zádveří u rodinného domu o zastavěné ploše cca 3,6x2,0 = 7,2 m<sup>2</sup>. Toto zádveří je již zakresleno na pláncích stavebních úprav domu z roku 1959. Jedná se o drobnou odchylku.

Doporučuje se pro soulad skutečného a právního stavu:

- pořízení nového geometrického plánu pro současný stav oceňované nemovitosti
- geometrický plán s dalšími příslušnými dokumenty zanést do katastru nemovitostí, tj. právní stav uvést do souladu se skutečným stavem.

Nezakreslené vstupní zádveří nemá vliv na stanovenou tržní hodnotu. Jedná se o drobnou odchylku. Doporučuje se uvést právní stav do souladu se skutečným stavem.

Je na rozhodnutí banky, zda splnění podmínky bude/nebude mít odkladný účinek a jaká bude délka časové lhůty pro odstranění závady. Splnění podmínky může mít odkladný účinek – podmínka může být na základě rozhodnutí banky uvedena v příslušném smluvním dokumentu.

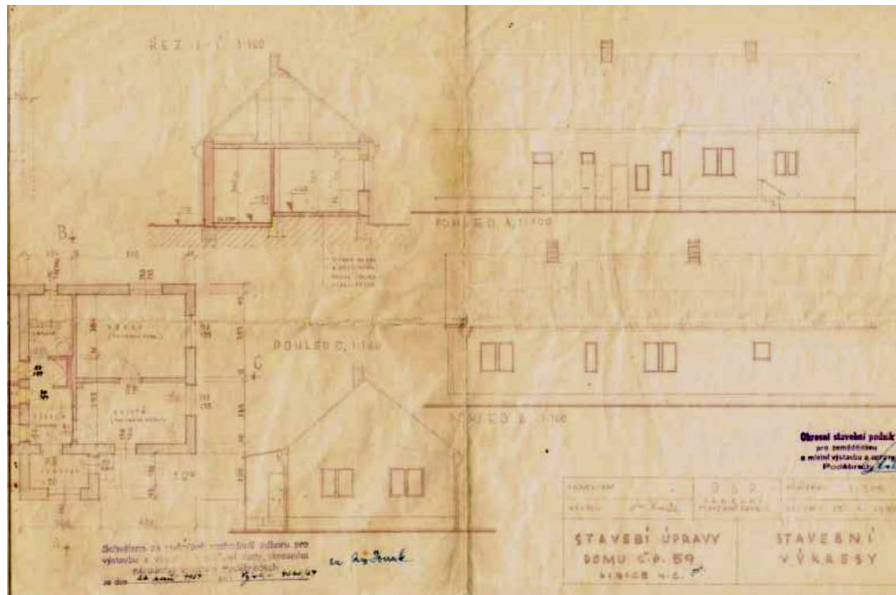


Na LV to vypadlo takto:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2020 16:15:02				
Okres: CZ0208 Nymburk		Obec: 537438 Libice nad Cidlinou		
Kat. území: 682691	List vlastnictví: [redacted]			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
[redacted] arie, [redacted] 59, 28907 [redacted]		[redacted]	015	
B	Nemovitosti			
Pozemky				
Parcela				
St. [redacted]	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
299 zastavěná plocha a nádvoří				
Součástí je stavba: [redacted], č.p. 59, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 75				
29	491 zahrada	zemědělský půdní fond		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				

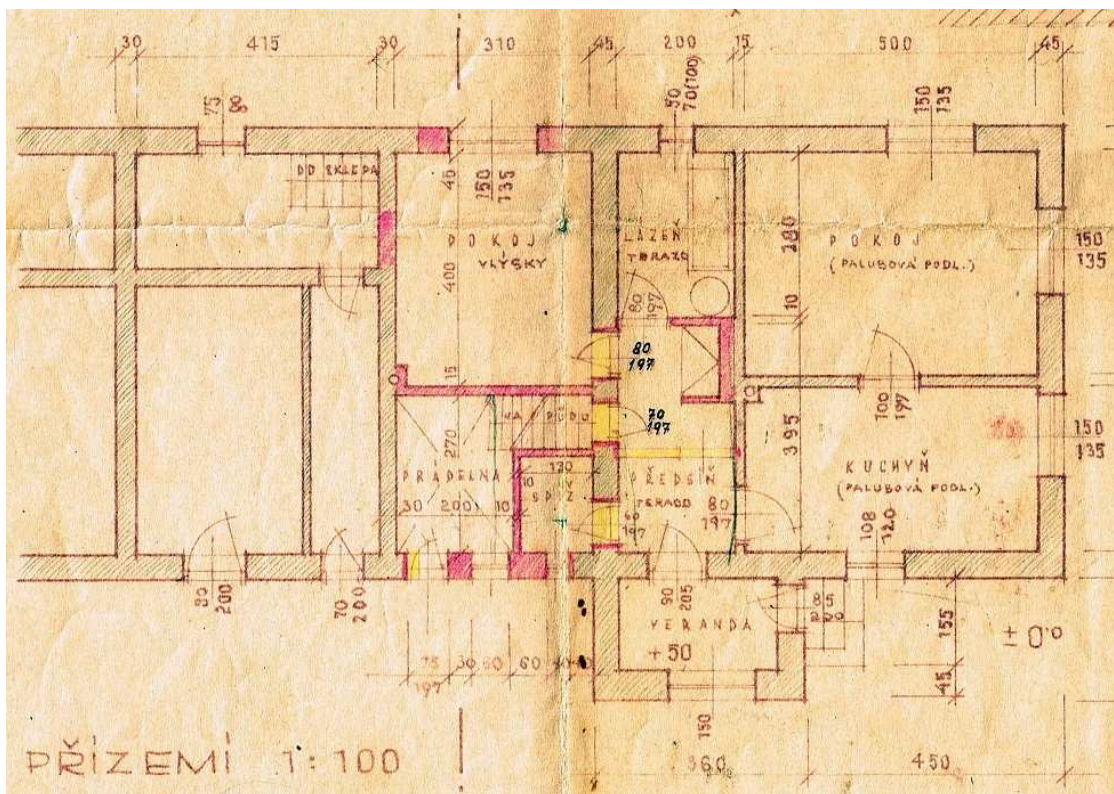
Financují banka v tomto sice neviděla zásadní problém pro poskytnutí úvěru, ale požadovala, aby klient následně (po koupi) uvedl vše do souladu.

Majitelka k tomuto stavebnímu zásahu přece jenom něco ve skříni našla:



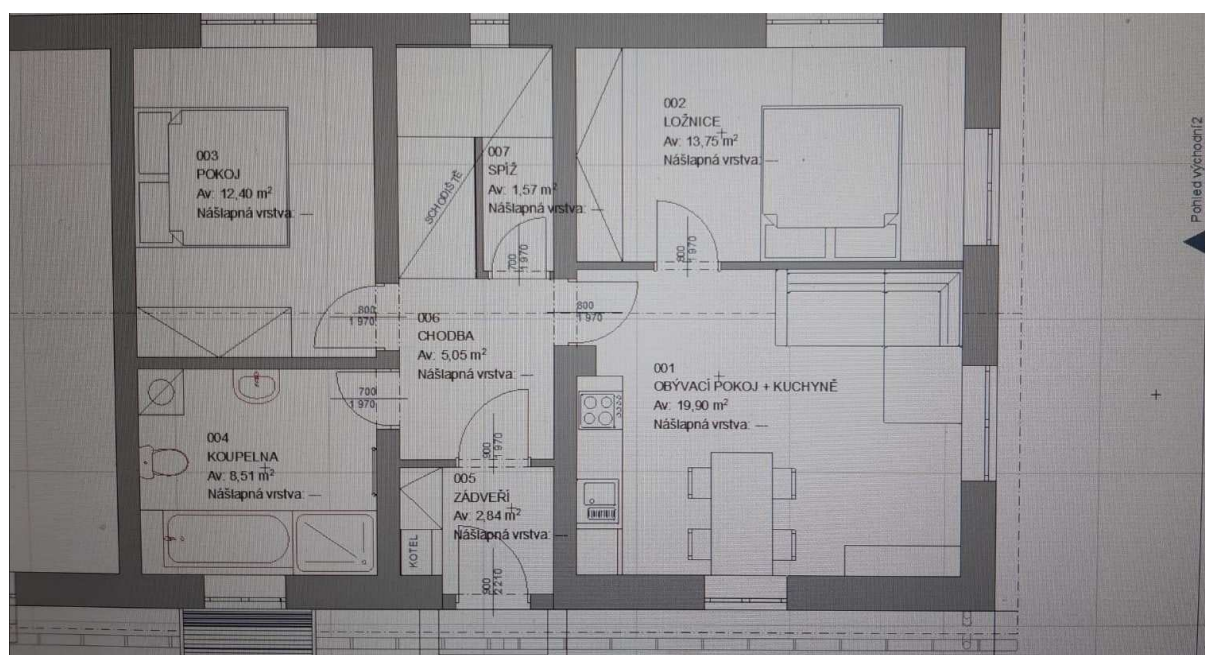
Takže už víme, že zádveří bylo v roce 1959 provedeno odbornou firmou – Okresním stavebním podnikem Poděbrady. Ale jakýkoliv další řešení bylo (zjevně) nad její síly a mysl. Co se však podařilo dojednat, bylo snížení kupní ceny o odhadnuté náklady na „celé papírování“, což v daném případě bylo 30.000 Kč – s tím se majitelka smířila a klient souhlasil (dobrá zpráva na závěr - nakonec se vše vešlo do 20.000 Kč).

Dále následovala návštěva příslušného (tj. věcně a místně) stavebního úřadu, resp. jeho archivu, ve kterém se našly další „poklady“:



Takže z pohledu Stavebního úřadu bylo potřeba uvést věci (stavbu) do pořádku, kdy evidentně dosavadní dokumentace stavby nebyla dostatečná. V takovém případě se prostě a jednoduše zpracuje pasport stavby, který stavební úřad ověří, zapíše do RÚIAN a uloží. Protože se zároveň i celá stavba rekonstruovala, tak se vše vzalo od podlahy (stavba i její papíry).

Zde je změna vnitřního uspořádání a vybavení:





A co týká „venkovního“ (nikoliv venkovského) projevu této stavby, tak Pasport se skládá (obdobně jako územně plánovací dokumentace) z textové části, tj. technické zprávy:

## A.4 ÚDAJE O STAVBĚ

a) *účel užívání stavby :*

Objekt je využíván pro rekreaci.

b) *trvalá nebo dočasná stavba:*

Jedná se o stavbu trvalou.

c) *údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů:*

Stávající stavba není kulturní památkou, ochranná pásma, chráněné části území, kulturní památky se nevyskytují.

d) *kapacity stavby :*

zastavěná plocha	7,66 m <sup>2</sup>
obestavěný prostor	cca 26,13 m <sup>3</sup>

## B POPIS ÚZEMÍ STAVBY

a) *celkový popis stavby :*

Jedná se o zděné zádveří o rozměrech 3,58 x 2,1m přilehlé ke stávajícímu rodinnému domu. Zádveří je zastřešeno pultovou střechou se střešní krytinou z plechu, která navazuje na sedlovou střechu RD. V zádveří se nachází jedno pastové okno a plastové vstupní dveře. Podlahová krytina je z keramické dlažby. Světlá výška místnosti je 2,35 m.

b) *zhodnocení stávajícího stavebně technického stavu:*

Na technickém stavu zádveří je znát opotřebení běžným užíváním.

c) *napojení na dopravní infrastrukturu:*

Objekt se nachází na pozemku, který je napojen vjezdem ke komunikaci.

d) *ochranná a bezpečnostní pásma:*

Objektu se nenachází v ochranném pásmu lesa a v ptačí oblasti NATURA 2000. Nenachází se v památkové zóně, záplavovém území, apod.

e) *vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů:*

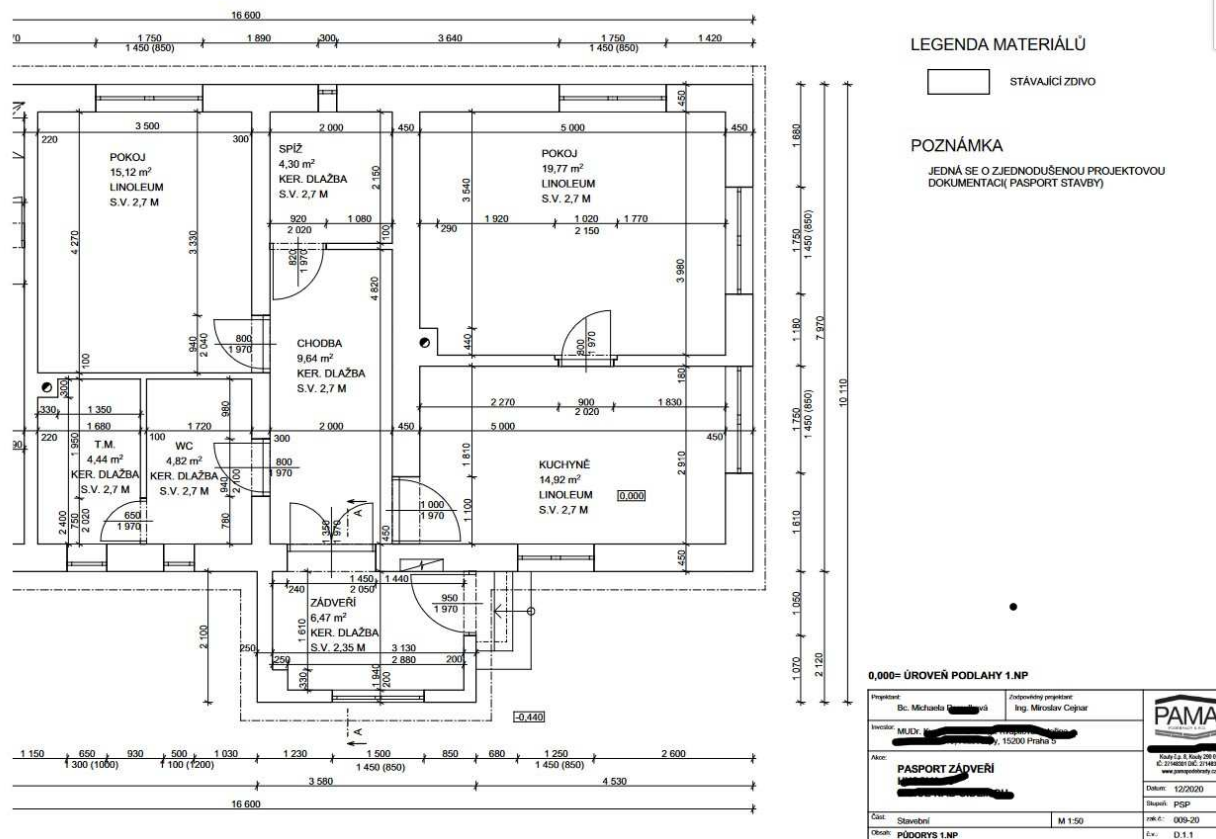
Objekt nemá vliv na životní prostředí.





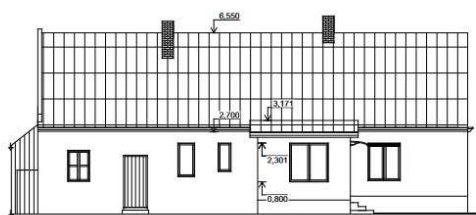
A grafické části (výkresů):

Nejprve tedy půdorys:



Další v pořadí jsou (obdivné) pohledy:

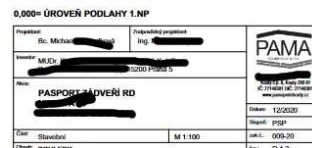
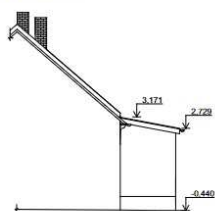
JIHOZÁPADNÍ POHLED



JIHOVÝCHODNÍ POHLED



SEVEROZÁPADNÍ POHLED





A poslední (do party) je katastrální situace:



0,000= ÚROVEŇ PODLAHY 1.NP	
Projektant: Bc. Michal [redacted]	Zápisový projektant: Ing. [redacted]
Inventar: MUEK [redacted]	13000 Praha 5
Název: <b>PASPORT ZÁDVEŘÍ RD</b>	
Číslo: [redacted]	
Číslo: Stavební	M 1:1000
Období: KATASTRÁLNÍ MAPA	rok: 009-20 číslo: C.1

Toto vše tedy přijde na příslušný stavební úřad, který vše zkontroluje (může případně i nařídit místní šetření, aby situaci na místě vyšetřil či přešetřil) a následně dodatečnou dokumentaci stavby (její současný pasport) potvrdí. Změněné či doplněné údaje zapíše do RÚIAN:

**ÚZK** veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN Platnost dat ISÚI k: 24.05.2024 10:18

Úvodní obrazovka **Vyhledání prvků** Ověření adresy Výměrný formát Zobrazení mapy

### Vyhledání prvků

- Stát
- Region soudržnosti
- Kraj (VÚSC)
- Okres
- ORP
- POU
- Obec, vojenský újezd
- Obvod Prahy
- Správní obvod Prahy
- Městská část/obvod
- Část obce
- Volební okrsek
- Ulice
- Stavební objekt**
- Adresní místo
- Katastrální území
- Parcela
- ZSJ
- Účelový územní prvek

### Stavební objekt - detail

**Aktuální údaje** Kód: 1152009

**Informace k datu**

Obec:	[redacted]
Část obce:	[redacted]
Parcela a katastrální území:	31 [redacted]

**Údaje o vlastnictví**

Číslo popisné nebo evidenční:	59
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

**Technicko-ekonomické atributy**

Datum dokončení:	08.01.2021	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	5 vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	145	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:	725	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:	95	Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení vytáhem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

**Definiční bod**

Souřadnice	Y: 688510,86 X: 1046131,07
------------	----------------------------

**Způsoby ochrany**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Související prvky**

**Nadřazené prvky**

Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Střední Čechy
Kraj (VÚSC)	Středočeský kraj
Okres	Nymburk
ORP	Poděbrady
POU	Poděbrady
Obec	[redacted]
Část obce	[redacted]
Katastrální území	[redacted]
Parcela	31 [redacted]

**Podřazené prvky**

Adresní místa	Seznam adresních míst
---------------	-----------------------



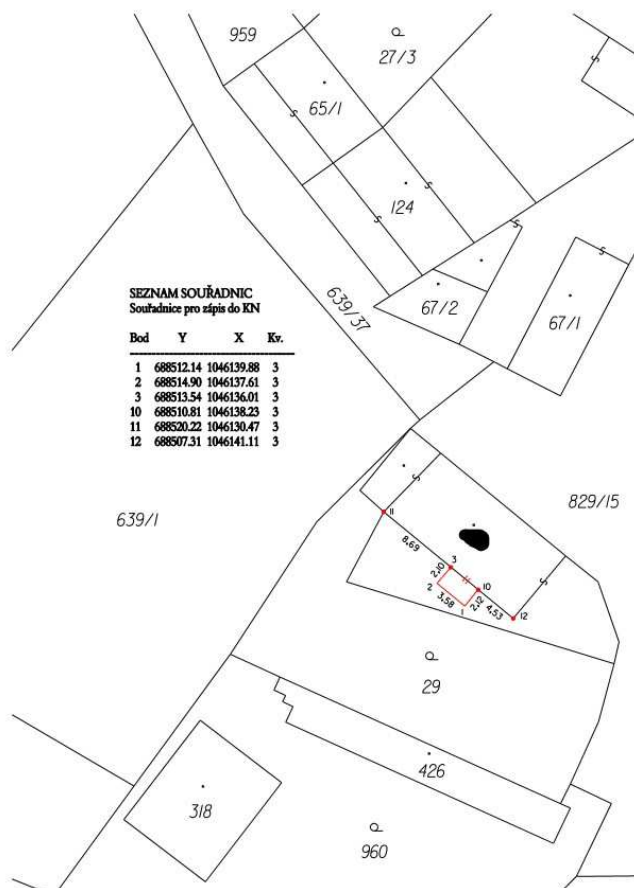
Z pohledu Katastrálního úřadu se jednalo o změnu obvodu stavby v DKM a tím i na LV. A tento stav lze napravit prostřednictvím geometrického zaměření, takže se nechal udělat (a zaplatit) příslušný geometrický plán:

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav						Nový stav									
Označení pozemku parr. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parr. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnického	Výměra dílu	Označení dílu	
29	2	99	zast. pl. zahrada	29	2	99	zast. pl. zahrada	čp. pod. dům	0	0	0	430	2	99	
	7	90			7	90						430			

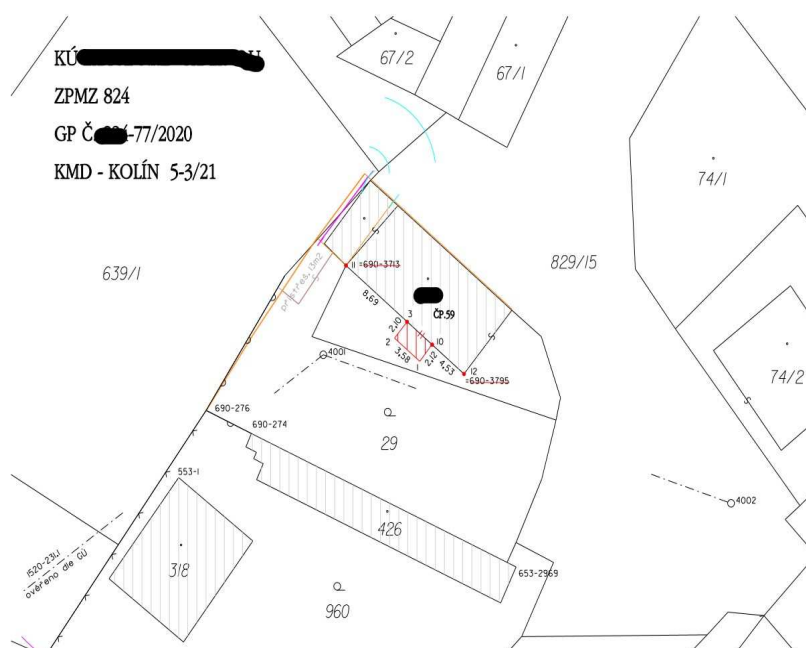
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>	
29		25600	4	91							

Zpřesnění geometrického a polohového vrčení pozemků podle §50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
<p><b>pro</b></p> <p>vyznačení změny obvodu budovy a průběh vytyčené nebo vlastnický zpřesněné hranice pozemků</p>	<p>Ing. Linda [redacted]</p> <p>Geodetické práce [redacted] 0/31</p> <p>tel. 325611468 290 01 PODEBRADY II</p> <p>Číslo plánu: 824 – 77 / 2020</p> <p>Okres: Nymburk</p> <p>Obec: [redacted]</p> <p>Katastrální území: [redacted]</p> <p>Mapový list: KOLÍN 5-3/21</p> <p>Dokováním vlastnického pozemku byla poskytnuta možnost sestřinání se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</p>	<p>Ing. Linda [redacted]</p> <p>Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: [redacted] / 2009</p> <p>Dne: 27.10.2020 Číslo: 152 / 2020</p> <p>Někdočetní a přesnosti odpovídá právním předpisům.</p>	<p>Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:</p> <p>Dne: Číslo:</p> <p>Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě v dokumentaci katastrálního úřadu.</p>
	<p><b>ROHY BUDOVY</b></p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s odčíslováním parcel.</p> <p>KÚ pro Středočeský kraj KP Nymburk Kateřina Hejtmánková KÚ 1573/2020-208 2020.11.05 18:56:22 CET</p>	<p>Ověření stejnopisu geometrického plánu v ilustriční podobě.</p>



Což se promítlo do změny Katastrální mapy:





Poznámka na závěr: Pokud dochází ke změně výměry (pozemku, resp. parcely) nebo stavby, má to (obvykle) i přímý dopad do daně z nemovitých věcí, takže je důležité nezapomenout (včas) podat i příslušné dílčí daňové přiznání s novým výpočtem daně.

S (velkou) výhodou lze využít internetový portál „Moje Daně“, resp. Daňovou informační schránku (DIS), kde po přihlášení (např. přes Bankovní identitu) můžete využít výhodu automatizovaného vyplnění celého daňového přiznání k dani z nemovitostí (nové a úplné podání) z databáze správce daně a katastrálního úřadu. Poplatník pak jen *odklikne* souhlas s nalezenými změnami a odešle ho. Následně již platí daň v nové výši (tj. vyšší).

*P.S.: V daném případě, že k žádné změny výměry 299 m2 nedošlo, neboť celá tato přístavba se „vešla“ do zastavěné plochy a nádvoří, takže na LV zůstala shodná výměra.*

### VIII) STAVEBNÍ POJMY A REALITNÍ NABÍDKA (INZERCE)

Inzerce – jedná se pouze o nezávazný text a fotky bez právních důsledků? Jsou užívané pojmy v realitních nabídkách relevantní? Odpovídají používané pojmy skutečnému stavu nemovitosti? A je možné stav objektu popsat jediným slovem?



Vlastnictví:	Osobní
Konstrukce:	Smišená
Stav nemovitosti:	Po rekonstrukci
Umístění objektu:	Klidná část obce
Lokalita:	Nové Mítrovce
Energetická třída:	G - Mimořádně nevhodná
<a href="#">Podrobný popis</a>	

**Podlahová plocha:** tento pojem je vymezen v **zák.č. 151/1997 Sb.** o oceňování majetku - § 8 odst. 5, a dále **vyhláškou č. 441/2013 Sb.** k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), resp. její přílohou č. 1 bodu 4.

Zde je definována jako součet půdorysných ploch všech místností a ploch vnitřních nosných zdí a příček, které jsou ohraničeny vnitřním lícem zdiva včetně jejich povrchových úprav. Do této plochy se započítává plocha např. arkýřů, výklenků, balkonů, lodžii, teras, sklepních kójí, které jsou s bytem výhradně užívány. Do podlahové plochy se nezapočítává například výměra okenních a dveřních výstupků.

**Užitná plocha:** pojem užitná plocha je v definici trochu složitější, v zásadě se jí nevěnuje žádný zákon či vyhláška. Definice byla převzata z **nařízení Evropské Komise č. 1503/2006**, které stanovuje užitnou plochu jako součet ploch všech místností (bez ploch vnitřních zdí) vč. plochy sklepů a příslušenství, které majitel využívá.



**Zastavěná plocha:** zastavěná plocha je popsána jako součet plochy daného objektu v m<sup>2</sup>, kterou ohraničuje líc obvodové konstrukce nadzemních i podzemních podlaží. Do této plochy jsou uvažovány plochy lodžii a arkýřů.

**Energetická náročnost:** energetická náročnost budovy kvantifikuje veškeré energie spotřebované při standardizovaném provozu budovy – jedná se o energii na vytápění, přípravu teplé vody, chlazení, úpravu vzduchu větráním a klimatizací a energii na osvětlení.

**Věcná břemena:** jsou součástí věcných práv k cizí věci. Zajišťují, že oprávněný může využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Vlastník dané věci má povinnost něco dát, trpět nebo konat. Občanský zákoník rozlišuje dva typy věcných břemen podle obsahu povinnosti. Jsou to věcná břemena na služebnosti a reálná břemena.

**Přístavba / nástavba:** jedná se o rozšíření stavby do výšky u nástavby a půdorysné rozšíření u přístavby.

**Stavební úprava:** změna stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

**Rekonstrukce:** obecně pojmy rekonstrukce a modernizace stavební zákon nezná. Rekonstrukce je v architektuře a stavebnictví výraz pro fyzický návrat ke staršímu nedochovanému stavu nebo pro znázornění takového stavu (např. kresebná rekonstrukce zaniklé podoby hradu). Základem slova je konstrukce (stavba, forma, skladba), s předponou re (znovu-postavení, znovu-sestrojení). Při rekonstrukci se navracíme k původnímu řešení, tedy konstrukci opravíme, změníme, ale neměníme její vlastnosti.

Na základě dostupných definic lze pojem rekonstrukce shrnout jako revitalizaci objektu v určitém rozsahu, kdy může dojít k částečnému nebo úplnému zásahu do konstrukce, který může mít vliv na změnu půdorysného a výškového členění stavby. V zásadě také může jít o jakousi modernizaci, kdy dochází k výměně opotřebeného vybavení za nové a modernější. U objektu, který prošel rekonstrukcí, lze očekávat, že veškeré zásahy byly provedeny v souladu s platnou legislativou, normovými požadavky a v souladu s montážními návody jednotlivých částí stavby.

**Celková rekonstrukce:** s ohledem na to, že pojem rekonstrukce není specifikována stavebním zákonem, není definován ani pojem celková rekonstrukce. V souladu s předchozími definicemi lze pojem celkové rekonstrukce vnímat jako celkovou modernizaci a opravu všech konstrukcí. V případě, že u objektu byly ponechány některé části stavby v původním stavu (např. při rekonstrukci střechy byla zcela bez zásahu ponechána původní nosná konstrukce, při opravě podlah byla ponechána původní hydroizolace bez jakéhokoliv zásahu apod.) nelze u objektu hovořit o pojmu celkové rekonstrukce, ale vždy pouze o dílčí, respektive částečné rekonstrukci.

**Inženýrské sítě:** mají zajistit přívod a odvod energií, vody, kanalizace a plynu na pozemek, jsou základem bezproblémového fungování stavby a hrají mnohdy klíčovou roli už při koupi pozemku. Z praxe víme, že informace o tom, že objekt je napojen na inženýrské sítě, nemusí být vždy zárukou bezvadného stavu. Nejsou zcela ojedinělé případy, kdy je objekt napojen na inženýrské sítě, ale samotné napojení je vadné, respektive nestandardní a nepřijatelné - např. vodovodní přípojka je vedena od řady na sousední pozemek do společné vodoměrné šachty a odtud k oběma objektům, kde jsou osazeny podružné vodoměry.



S ohledem na stručné koncepce realitních nabídek je zcela evidentní, že realitní nabídka nemůže nahradit kompletní technický popis objektu a pro stanovení jasné představy o technickém stavu předmětného objektu je nutné vypracovat samostatný protokol – technický průkaz nemovitosti, který technický stav pomůže správně popsat a bude nedílnou součástí realitního obchodu.

### IX) DOPORUČENÍ NA ZÁVĚR

Protože nikdo nemůže vědět všechno, je dobré upozornit (písemně) zájemce o nabytí (typicky kupujícího), že vycházíte toliko z dostupných informací (předaných stranami, veřejně přístupných) či zjištěných vlastní činností při prohlídce nemovitosti, avšak nemůžete plně zaručit jejich úplnost a správnost. Z tohoto důvodu doporučujte zájemci o nabytí ke zvážení i konzultace se specialisty na danou problematiku.

A vytvořte si takovýto seznam spolupracujících subjektů (expertů):

- Právní stav a otázky: advokáti
- Faktický stav a otázky: inspektoři nemovitostí, soudní znalci,
- Finanční otázky: bankovní odhadci majetku, investiční a bankovní poradci a zprostředkovatelé
- Pojištění: pojišťovací makléři
- Účetní a daňové aspekty: účetní kanceláře, daňoví poradci, auditoři

Vzhledem k tomu, že dosud není jasné (a ani nemůže být), jak na tyto povinnosti realitního zprostředkovatele budou nahlížet dozorové orgány a zejména soudy až po soud Nejvyšší, in eventum i Ústavní soud (k tomu by bylo potřeba cca 5-7 let), můžeme se zatím jen domnívat, resp. vytyčit si problematické okruhy. Co ale jasné je, že realitní makléř musí umět pracovat zejména s veřejnými seznamy a rejstříky a jinými veřejně dostupnými informacemi a problematická témata musí konzultovat (nebo ještě lépe delegovat) s odborníky na danou oblast.

### PODPORA PRO REALITNÍ KANCELÁŘE A MAKLÉŘE NA [www.gaudens.cz](http://www.gaudens.cz)



Věděli jste, že v roce 2025 společně s Vámi slavíme již 29 let od založení Realitní akademie Gaudens?

Děkujeme za důvěru.

