

# Názvosloví v realitách

**Anuita** – platba umořující úvěr, skládá se jak ze samotné splátky, tak i z úroku. Výše této částky je po dobu splácení stejná. Na počátku je z jistiny z větší části umořen úrok a následně se poměr plynule snižuje ve prospěch samotné splátky.

**Anuitní splácení** – Formou tohoto splácení je jistina umořována po celou dobu splácení neměnnou výši splátky. Součástí anuitní splátky je samotná splátka jistiny a úrok. Jejichž vzájemný poměr se po dobu splácení mění.

**Bankovní záruka** – Bankovní záruka vzniká písemným prohlášením banky v záruční listině, že uspokojí věřitele do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny. K tomuto dochází v případě, že není dlužníkem dodržen určitý závazek nebo v případě porušení podmínek, které jsou uvedeny v záruční listině.

**Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ)** – Jedná se o pětimístný číselný kód, vyjadřující hlavní půdní a klimatické podmínky, na jehož základě jsou oceňovány zemědělské pozemky. Půdní a klimatické podmínky mají důležitý vliv na ekonomické hodnocení zemědělské půdy.

**Budova** – nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a které bylo přidělené popisné nebo evidenční číslo (zákon 344/1992 Sb.).

**Budova rozestavěná** – budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním (zákon 344/1992 Sb.).

**Byt** – Jedná se o místnost nebo soubor místností, které z hlediska stavebně technického jsou tak funkčně uspořádány, že jsou plně vyhovující pro trvalé bydlení. O tom, zda je byt určen k bydlení rozhoduje stavební úřad.

**Byt rozestavěný** – Rozestavěný byt sestávající se z místnosti nebo souboru místností, který je, v souladu se stavebním povolením, určen k bydlení. Dům musí být v takovém rozestavěném stádiu, aby již byl ohraničen obvodovými zdmi a kryt střešní konstrukcí.

**Byt v osobním vlastnictví** – Jedná se o byt, který je v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů, zapsán v katastru nemovitostí jako bytová jednotka.

**Bytové družstvo (BD)** – Společenství neuzavřeného počtů osob, které je založeno pro účel zajištění bytových potřeb svých členů.

**Bytové nemovitosti** – označujeme byt, rodinný dům a bytový dům.

**Bytový dům** – obytná budova určená k bydlení, která se skládá z více bytů, které jsou přístupné ze společných domovních prostor. Bytový dům má společný hlavní vstup, který je přístupný z hlavní komunikace.

**Bytový fond** – suma bytů určité lokality.

**Čerpání** – Využití poskytnutého finančního obnosu. Klient má možnost si vybrat účet kam budou prostředky poskytnuty. K čerpání dochází jak jednorázovou, tak i postupnou formou.

**Čerpání jednorázové** – Jednorázové převedení finančních prostředků na klientem vybraný účet.

**Čerpání postupné** – Opakované poskytnutí finančních prostředků na klientem určený účet. K čerpání dochází ve více částkách na klientem určený účet. Pro každé další čerpání je klient povinen plnit dohodnuté smluvní podmínky, které jsou uvedené v úvěrové smlouvě.

**Čerpání úvěru** – po sepsání úvěrové smlouvy může klient začít čerpat poskytnuté finanční prostředky a to podle podmínek stanovených v příslušné úvěrové smlouvě.

**Čerpání úvěru ze stavebního spoření** – úvěr ze stavebního spoření lze čerpat ve chvíli, kdy uzavřená smlouva na stavební spoření trvá alespoň 24 měsíců a vy máte v rámci svého stavebního spoření naspořeno minimálně 30 – 50% cílové částky, na kterou jste smlouvu uzavřeli

**Číslo evidenční** – Evidenčním číslem se označují budovy, kterým nebylo přiděleno číslo popisné. Jedná se především o budovy a objekty, které jsou určeny pro občasná bydlení, např. rekreační stavby.

**Číslo orientační (modrá barva)** – Slouží zejména k navigaci a v adrese se od čísla popisného se odděluje lomítkem.

**Číslo parcelní** – Parcelní číslo se uděluje parcelám, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí a slouží k nepřímé identifikaci v rámci katastrálního území.

**Číslo popisné (červená barva)** – Uděluje se každé samostatné budově, jedná-li se o stavbu trvalého charakteru.

**Definice ploch** – zde uvedené definice jsou stanoveny z nám dostupných norem ČSN, vyhlášek a standardních pojmů používaných v pozemním stavitelství. Přesné definování jednotlivých pojmů není v přiměřeném rozsahu možné. Veškeré pojmy mají návaznost na značném množství omezujících podmínek a souvislostí. Jednotlivé názvy místností by měli akceptovat zkolaudovaný stav objektu a nikoliv skutečné resp. předpokládané využití.

## 1. POZEMKY

### 1.1. Celková plocha pozemku

Jedná se o celkovou plochu pozemku, která by měla být totožná s plochou pozemku zapsanou v katastru nemovitostí dle parcelního čísla. Vlastní stavební objekty jsou zpravidla postaveny na tzv. stavební parcele. Plocha stavební parcely není většinou totožná se zastavěnou plochou.

### 1.2. Zastavěná plocha

Jednotná definice zastavěné plochy vzhledem v návaznosti na stavební zákon neexistuje. Definice zastavěné plochy podle ČSN je „plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v prvním podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektu nezakrytých nebo polozakrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu“.

Zjednodušeně řečeno se v běžných případech jedná o plochu vymezenou vnějším lícem obvodové konstrukce.

### 1.3. Plocha zahrady

Zde bych to definoval jako celkovou plochu pozemku, ze kterého je odečtena zastavěná plocha všech staveb na pozemku a plocha zpevněných cest.

### 1.4. Zpevněné plochy

Jedná se o plochy komunikací (parkovací stání, cesty apod.) a ostatní plochy zpevněné (venkovní terasy apod.), které mají zpevněný povrch.

## 2. OBYTNÉ BUDOVY

Mezi obytné budovy jsou zahrnuty bytové domy, obytné části v budovách jiného účelu, nástavby a přístavby budov, jimiž vznikají nové byty, rodinné domy, nástavby a přístavby rodinných domů.

#### 2.1. Užitná plocha

Součet ploch všech místností budovy.

#### 2.2. Celková plocha bytu (podlahová plocha)

Součet ploch všech místností bytu včetně teras, balkónů a lodžii.

#### 2.3. Plocha obytných místností (obytná místnost)

Součet ploch všech místností, které splňují požadavky na obytnou místnost. Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky zvláštního předpisu, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup> (v Praze 18 m<sup>2</sup>). V Praze se dále za obytnou místnost považuje kuchyň s podlahovou plochou nad 12 m<sup>2</sup>. U místností se zkosenými stropy (podkroví) se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,3 m (v Praze 1,2 m).

Dále musí obytná místnost splňovat značné množství parametrů od dostatečné světlé výšky, přes parametry vnitřního prostředí, až po návaznost na ostatní místnosti bytu. Přesné stanovení těchto podmínek je obsaženo v několika normách ČSN a vyhláškách a není možno ho zjednodušeně shrnout v pár odstavcích.

### 3. REKREAČNÍ CHATY

Zastavěná plocha, užitná plocha, plocha pozemku (tyto pojmy jsou vysvětleny výše).

### 4. KOMERČNÍ PROSTORY

Pojmy plocha nejmenší a plocha největší není běžně v praxi využívána. Ostatní pojmy jsou opět definovány již výše.

Zde bych ještě zavedl pojem „kancelářská plocha“. Jedná se o plochu všech kanceláří (nezapočítávají se sklady, sociální zázemí apod.).

### 5. ZEMĚDĚLSKÉ OBJEKTY

Pojmy opět viz výše.

### 6. HOTELY, PENSIONY, RESTAURACE

Pojmy opět viz výše. U hotelů a pensionů by mělo být třídění provedeno hlavně podle kategorizace (počet hvězdiček), na které se opět vážou plochy pokojů.

**Delikvence** – K delikvenci dochází tehdy, pokud je jakákoliv dlužná částka v prodlení s termínem splatnosti.

**Depozitum** – Vložená částka do peněžního ústavu.

**Dluh** – Závazek dlužníka k určitému plnění věřiteli, ke kterému dochází v rámci právního vztahu.

**Dluhopis** – Jedná se o dluhový cenný papír, kterým se dlužník zavazuje splnit svůj závazek k určitému datu. A zároveň vzniká majiteli dluhopisu právo požadovat po dlužníkovi plné plnění ve stanoveném termínu.

**Dlužník** – Dlužníkem se stává každá osoba, která se zaváže věřiteli splatit poskytnutý finanční obnos.

**Doba splatnosti** – Termín určený dle smlouvy, do kterého je dlužník povinen splatit poskytnutý finanční obnos včetně příslušenstvím.

**Dočerpání** – K dočerpání dochází tehdy, kdy klient obdržel celý dohodnutý finanční obnos.

**Dokumentární akreditiv** – Jedná se o neodvolatelný písemný závazek, který zajišťuje prodávajícímu, že po splnění akreditivních podmínek dostane za zboží zaplacen. A zároveň zajišťuje jistotu kupujícímu, že vyplacení určité částky nebude provedeno, pokud prodávající nesplní podmínky, které mu stanoví.

**Dražba** – Prodej, který je veřejný a přístupný pro větší počet lidí. Předmět prodeje náleží tomu kupujícímu, který nabídne nejvyšší nabídku, a to udělením příklepu. Zároveň se musí kupující zavázat, že budou splněny veškeré podmínky, které jsou pro tento typ prodeje stanovené.

**Dražba dobrovolná** – Probíhá z vlastní vůle vlastníka předmětu dražby. Vlastník může být i oprávněná osoba, která oprávnění získá na základě právního předpisu, tzn., že navrhovatelem dražby se může stát i likvidátor nebo správce konkursní podstaty.

**Dražba nedobrovolná** – Probíhá bez souhlasu vlastníka předmětu dražby na návrh dražebního věřitele. Mezi dražební věřitele řadíme zástavní věřitelé, věřitelé, jejichž pohledávky jsou zajištěny omezením převodu nemovitosti, věřitelé, jejichž pohledávky jsou zajištěny zadržovacím právem a další.

**Dražební jistota** – Jedná se o peněžitý prostředek nebo bankovní záruku, kterou je účastník dražby povinen složit. Výši a termín, do kdy musí být dražební jistota složena určí vyhláška o dražbě. V případě, že účastník dražby nevydraží předmět dražby, je mu dražební jistota bezodkladně vrácena.

**Dražební vyhláška** – Jedná se vyhláovací dokument, ve kterém jsou uvedeny potřebné informace pro konání dražby, a dle které se vyhláší konání dražby. Ve vyhlášce je uveden dražebník, popis dražebního předmětu, termín a místo konání, typ dražby. Dále nejnižší podání a minimální příhoz, lhůta pro složení dražební jistiny, a další.

**Dražebník** – Může být jak fyzická, která je zapsána v živnostenském rejstříku, tak i právnická osoba, která je zapsána v obchodním rejstříku. Dražebníkem může být také příslušný orgán státní správy.

**Drobnými stavba** – stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavín a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl (zákon 344/1992 Sb.).

**Druhy pozemků** – Pozemek je ohraničená část zemského povrchu a mezi jeho druhy řadíme zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, trvalý travní porost, ovocný sad), lesní pozemek, vodní plocha, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

**Družstevní byt** – Vlastníkem družstevního bytu je družstvo, jehož členové mají dle práv a povinností spojené s členstvím v družstvu nájemní právo.

**Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví** – Jedná se o budovu rozdělenou na samostatné bytové a nebytové jednotky. Tyto jednotky jsou vedeny v listu vlastnictví. Na společné části domu je určen spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek.

**Evidence nemovitostí** – Byla zavedena před katastrálním zákonem v roce 1964 a zahrnovala soupis nemovitostí včetně vlastnických práv.

**Extravilán** – označujeme jím nezastavěnou část obce, respektive jejího katastrálního území.

**Fixace úrokové odchylky** – Zajišťuje pevnou úrokovou odchylku po celou dobu trvání úvěrové smlouvy.

**Fixace úrokové sazby** – Fixací úrokové sazby je garantována neměnnost úrokové sazby po určitou dobu. Po ukončení fixace se úroková sazba mění dle platných a aktuálních tržních hodnot.

**Fixní úroková sazba** – Pevná a neměnná hodnota úrokové sazby stanovená na dohodnuté časové období v rámci úvěrového vztahu. V ČR jsou obvyklé jednoleté, tříleté, pětileté a desetileté fixace.

**Fond oprav** – Do fondu oprav každý měsíc přispívají vlastníci bytových jednotek. Výše příspěvku je určena podle podílu vlastníka na společných prostorách, který je uveden v prohlášení vlastníka a výpisu listu vlastnictví. Prostředky z fondu oprav jsou určeny k údržbě a opravám společných částí domu. Nehradí se z něj ostatní poplatky (daň z nemovitosti, pojištění budov,...).

**Fyzická osoba – podnikatel** – Osoba podnikající na základě získaného živnostenského oprávnění.

**Fyzická osoba** – Osoba, která má právní způsobilost k právům a povinnostem. Tu získává při narození a přichází o ni v okamžiku smrti. Při dovršení 18. roku získává fyzická osoba způsobilost k právním úkonům, a to v plném rozsahu.

**Geometrické určení nemovitosti a katastrálního území** – určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině (zákon 344/1992 Sb.).

**Geometrický plán** – Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listin, dle kterých je tento zápis prováděn. Návrh změny vyjádřený graficky s vyčíslením výměr po změně a s vyjádřením majetkoprávních vztahů. Geometrický plán musí být po vyhotovení potvrzen na katastrálním úřadě (je určený pro údržbu katastru nemovitostí v aktuálním stavu).

**Hypoteční banka** – Ústav, který se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů.

**Hypoteční úvěr** – Úvěr, jehož splacení je jistěno zástavním právem k nemovitosti. Účelem úvěru může být koupě nemovitosti, financování výstavby nemovitosti, a další.

**Hypoteční zástavní listy** – Jedná se o dluhopisový cenný papír, prostřednictvím něhož je financován hypoteční úvěr. Hodnota hypotečních zástavních listů je kryta zástavním právem na nemovitosti.

**Identifikace parcel** – porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů (zákon 344/1992 Sb.).

**Inkaso** – Typ platební transakce, kdy je věřitelem strhávána splátka z dlužníkovy účtu.

**Jednorázová splátka** – Mimořádná splátka, kterou dlužník doplatí zbývající část půjčky, včetně dohodnutých poplatků a úroků.

**Jiný oprávněný** – Jedná se o osobu stanovenou jiným než vlastnickým právem, zapisující se do katastru nemovitostí.

**Jistina** – Základní hodnota částky, která byla půjčena nebo sloužila jako vklad. Součástí jistiny jsou úroky, které tvoří příslušenství jistiny.

**Jistina, úvěrová jistina** – Půjčený finanční obnos. Za půjčení tohoto finančního obnosu platí dlužník, osoba povinná splatit věřiteli dříve poskytnutou částku. věřiteli odměnu (úrok).

**Katastr nemovitostí** – Katastr nemovitostí je veřejný souhrn informací o nemovitostech. Tyto informace obsahují popis nemovitostí, jejich geometrické a polohové určení. Evidují se zde vlastnická a jiná věcná práva, která se váží k nemovitostem. Jedná se o víceúčelový katastr, sloužící k daňovým, statistickým a technickým účelům.

**Katastrální mapa** – polohopisná mapa velkého měřítká s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků; stavby se zobrazují průmětem svého vnějšího obvodu (zákon 344/1992 Sb.).

**Katastrální úřad** – Ústřední orgán státní správy, ve kterém jsou vedeny veškeré údaje o nemovitostech (veškerá práva k nemovitostem). Ke každému okraskému městu se váže příslušný katastrální úřad.

**Katastrální území** – technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí (zákon 344/1992 Sb.).

**Kolaudace** – Úřední postup, dle kterého vydá příslušný stavební úřad rozhodnutí o tom, zda určitý objekt splňuje patřičné normy (stavební, hygienické a protipožární) a současně uděluje povolení užívání objektu pro daný účel.

**Komplexní pozemková úprava** – Na základě této činnosti jsou uspořádána vlastnická práva k pozemkům, se kterými souvisí i věcná břemena. Při této činnosti se také dále pozemky slučují, dělí nebo prostorově a funkčně upravují. Tím se zabezpečuje přístup k pozemkům, čímž jsou vytvořeny podmínky k ochraně půdního fondu, zvelebení krajiny, zúrodnění, hospodaření. Ale zabezpečují se také podmínky ke zvýšení ekologické stability.

**Konsolidace dluhu** – Při konsolidaci dluhu dochází ke změně lhůty splácení a ke sloučení více pohledávek v jeden závazek. V rámci konsolidace dochází k úpravě platebních podmínek.

**Kopie katastrální mapy** – Ručně, reprograficky nebo počítačově pořízený obraz katastrální mapy. Jedná se také o veřejnou listinu.

**Kupní smlouva** – Soukromoprávní dokument, kterým je prodávající povinen odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupující se zavazuje, že předmět převezme a kupujícímu zaplatí dohodnutou cenu. Při prodeji nemovitosti musí být písemnou formou a v kupní smlouvě musí být uvedeny veškeré identifikace (prodávající, kupující, předmět koupě a kupní cena).

**List vlastnictví** – Jedná se o veřejnou listinu, vydávanou katastrálním úřadem. Listem vlastnictví se osvědčuje vlastnictví k nemovitosti. V této listině jsou uvedeny veškeré údaje, které jsou také zapsány v katastru nemovitostí.

**LTV** – „Loan to value“, neboli částka k zapůjčení. Vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a hodnotou zastavované nemovitosti.

**Mezanin** – Termín pro podlaží, které je umístěno mezi přízemím a prvním patrem.

**Mezonet** – Byt, který má dvě a více podlaží.

**Mimořádná splátka** – Jedná se o splátku mimo rámec splátkového kalendáře.

**Municipalita** – Městská nebo obecní samospráva.

**Nabývací titul** – Dokument, na jejímž základě získává osoba vlastnické právo k nemovitosti, např. dědická smlouva, kupní smlouva, darovací smlouva, smlouva o převodu a podobně.

**Nájemní smlouva** – Smlouva, na základě které je pronajímatelem umožněno užívání věci, za dohodnutou částku a po dohodnutou dobu.

**Návrh na vklad do katastru nemovitostí** – Návrh, na základě kterého se při uzavření kupní smlouvy katastrálním úřadem zahájí řízení o povolení zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí.

**Nebytový prostor** – Nebytovým prostorem je místnost nebo skupina místností, které nejsou dle stavebního úřadu určeny k bydlení.

**Nebytový prostor rozestavěný** – je místnost nebo skupina místností, které nejsou dle stavebního úřadu určeny k bydlení, pokud je prostor rozestavěn v domě s byty a nebytovými prostory. Dům musí být v takovém rozestavěném stádiu, aby již byl ohraničen obvodovými zdmi a kryt střešní konstrukcí.

**Nedočerpání** – K nedočerpání dochází tehdy, když klient nevyčerpá celou částku, která je smluvně daná.

**Nemovitost** – Jedná se o pozemek či stavbu, která je pevně spojena se zemí (například dům, chata, garáž, pole, zahrada, rybník, atd.)

**Obvyklá cena současná** – Konečná cena, která je dosažena při prodeji stejné nebo obdobné nemovitosti během klasického obchodního styku.

**Ocenění nemovitostí** – Jedná se o cenu nemovitosti, stanovenou dle znaleckého posudku.

**Odhad nemovitosti** – Ohodnocení majetku zejména při smluvním převodu nebo prodeji nemovitosti v osobním vlastnictví. Pokud se jedná například o větší hodnotu nemovitosti, pak může provádět odhad nemovitostí soudní znalec.

**Ochrana osobních údajů** – Vychází ze zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a jedná se o zajištění ochrany údajů citlivého charakteru, jako je například rodné číslo.

**OSVČ (Osoba samostatně výdělečně činná)** – Fyzická osoba podnikající na základě získaného živnostenského oprávnění.

**P.A. (způsob úročení)** – Neboli Per annum, což v překladu znamená ročně.

**Parcela** – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (zákon 344/1992 Sb.).

**Parcela pozemková** – pozemek, který není stavební parcelou (zákon 344/1992 Sb.).

**Parcela stavební** – pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří (zákon 344/1992 Sb.).

**Plomba** – poukazuje na probíhající změny v katastru nemovitostí, které se týkají právních vztahů v něm zaevidovaných. Je vyznačena nejpozději následující pracovní den poté, kdy je katastrálnímu úřadu doručena listina, na jejímž základě má být do katastru nemovitostí proveden zápis. Značí se písmenem „P“ uvedeným ve výpisu z katastru nemovitostí před označením nemovitosti nebo jednotky, jichž se probíhající změny právních vztahů týkají. Pokud je v listu vlastnictví uvedena plomba „P“, pak to znamená, že s nemovitostí nebo informací něco děje. Může se jednat například o změnu práva k nemovitosti.

**Podílové spoluvlastnictví** – Jedná se o vlastnictví, které se v případě více vlastníků dělí podílem.

**Podnájem** – Právní vztah mezi nájemcem a podnájemcem. Nájemce najatou věc nebo její část přenechává za úplatu k užívání podnájemci. Pronajatý byt nebo jeho část nelze přenechat do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.

**Pohledávka** – Právo věřitele požadovat po dlužníkovi plnění.

**Pojištění zástavy** – V rámci hypotečního úvěru a úvěrů ze stavebního spoření je vyžadováno pojištění samotné zástavy nemovitosti.

**Polohové určení nemovitosti a katastrálního území** – určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím (zákon 344/1992 Sb.).

**Poplatek** – Finanční odměna za poskytování, spravování a vedení úvěru.

**Pozemek** – pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků (zákon 344/1992 Sb.).

**Právní subjektivita** – Způsobilst k právům a povinnostem.

**Právnícká osoba (PO)** – Právníckými osobami jsou a) sdružení fyzických nebo právníckých osob, b) účelová sdružení majetku, c) jednotky územní samosprávy, d) jiné subjekty, o kterých to stanoví zákon.

**Prázdniny na splácení jistiny** – Dohodnuté časové období, během kterého se splácí pouze úrok z úvěru.

**PRIBOR** – Prague Interbank Offered Rates – v překladu pražská mezibankovní nabídková sazba. Úroková sazba, na základě které si banky mezi sebou poskytují úvěry.

**Privatizace** – Privatizací se převádí statní majetek na soukromý, opakem privatizace je znárodnění.

**Prohlášení úvěru za splatný** – Pokud dlužník ani po výzvě věřitele neplní dohodnuté podmínky, pak je mu odebrána výhoda splátek.

**Prohlášení vlastníka** – Na základě prohlášení vlastníka domu je dům jako celek rozčleněn na jednotky. Toto prohlášení je vloženo do katastru nemovitostí.

**Pronájem** – Na základě smlouvy je pronajímatelem umožněno nájemci užívání bytové či nebytové jednotky (např. byt v osobním vlastnictví), za dohodnutou částku a po dohodnutou dobu. Pronájem bytu je upraven občanským zákoníkem.

**Předhypoteční úvěr, stavební úvěr** – Jedná se o krátkodobý úvěr, který může být později přeměněn na hypoteční úvěr.

**Příslušenství úvěru** – Jedná se o smluvní úroky a poplatky.

**Půda nezemědělská** – Jedná se o typ půdy, který není vhodný pro využívání k zemědělským účelům (například vodní plochy, atd.)

**Půda zemědělská** – Jedná se o typ půdy, který je určen k zemědělskému využití.

**Rekonstrukce** – Přestavba do původního stavu.

**Rekreační chalupa** – starší stavební objekt, který byl vybudován pro účel bydlení a později vyčleněn z bytového fondu a rekolaudován pro účel individuální rekreace.

**Rekreační chata** – stavba určená k individuální rekreaci s obestavěným prostorem maximálně 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou maximálně 80 m<sup>2</sup> včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

**Revitalizace** – V případě staveb se jedná o modernizaci nebo zateplení budov.

**Rozestavěná budova** – budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním (zákon 344/1992 Sb.).

**RPSN** – Roční procentní sazba nákladů – jedná se o procentuální hodnotu, které umožňuje vyhodnotit, zda je poskytovaný úvěr výhodný či nevýhodný. Vyjadřuju procentuální podíl,



který dlužník zaplatí věřiteli za rok. RPSN je souvislé se splátkami, správou a dalšími náklady spojenými s čerpáním úvěru.

**Ručení** – Ručitel se zavazuje, že v případě, že dlužník neuspokojí pohledávku věřitele, převezme tuto povinnost na sebe. Ručitelem se stane subjekt v případě jednostranného písemného prohlášení.

**Ručitel** – Jedná se o právnickou nebo fyzickou osobou, která přebírá povinnost uspokojení pohledávky věřitele, v případě, že ji nedokáže uspokojit samotný dlužník.

**Sankční poplatek** – Penále za neplnění smluvních podmínek.

**Sazebník** – Ceník veškerých poplatků, spojených se správou a vedením poskytovaného úvěru.

**Sdružení vlastníků jednotek (SVJ)** – Subjekt, který má na starosti veškerá práva, spojená se správou, provozem a opravami společných částí domu. Jedná se o právnickou osobu, která je oprávněna vykonávat činnosti, které souvisejí s provozováním společných částí domu, sloužící i jiným osobám (právnickým i fyzickým).

**Smlouva o převodu** – Oboustranná smlouva mezi převádějícím a nabyvatelem, která musí být písemné formy a musí obsahovat veškeré náležitosti (identifikace smluvních stran, předmět převodu). Slouží za účelem převodu – nabytí (např. převod práv a povinností související s členstvím v družstvu,...).

**Smluvní pokuta** – Penalizační částka za nesplnění dohodnutých podmínek.

**Snímek katastrální mapy** – Veřejná listina ve formě obrazu katastrální mapy, který je pořízen ručně, reprograficky nebo počítačově.

**Společné části domu** – Společně užívané prostory jako například schodiště, sušárna, sklepní prostory, veškeré svíslé rozvody vody, odpadu, plynu, elektrické energie a další.

**Společné jmění manželů (SJM)** – Jedná se o společně nabytý majetek za trvání manželství. Vlastnictví je děleno rovným dílem. Výjimkou je majetek získaný dědictvím, darem, restitucí nebo lze smluvně upravit právo k majetku nabytému za trvání manželství a tento získaný majetek náleží pouze jednomu z manželů.

**Spoludlužník** – Spoludlužníkem je ten, kdo je ochoten podílet se na splácení dluhu společně s dlužníkem.

**Spotřební úvěr** – Úvěr, který je poskytovaný fyzickým osobám a je určený k nákupu předmětů dlouhodobé spotřeby nebo k zaplacení určitého dluhu služeb, například studium, dovolená, atd..

**Stavební spořitelna** – Jedná se o peněžní ústav, který nemá právo disponovat nebo obchodovat se vklady klientů a vklady klientů musí ukládat pouze u spolehlivých peněžních ústavů. Dále může nakupovat pouze likvidní státní papíry.

**Stavební úvěr** – Překlenovací úvěr, který je poskytován pro zahájení nebo dokončení stavby a je zajištěn zástavním právem k pozemku a pojistkou. Po dokončení stavby a jejího zkolaudování je dále splácen z řádného hypotečního úvěru.

**Stvrzenka** – Pokladní doklad, potvrzující převzetí finanční částky.

**Termínovaný vklad** – Slouží k zúročení vkladu a během smluvně stanoveného období se s ním nesmí disponovat. Obvykle se jedná o jednorázový vklad.

**Typ parcely** – Rozlišujeme dva typy parcel, parcela katastru nemovitostí (KN), která je evidována se všemi údaji nebo parcelu evidovanou zjednodušeným způsobem (ZE), která je evidována s pouze s vybranými údaji.

**Úrok** – Peněžítá odměna, která je poskytována za zapůjčení finančních prostředků.

**Úrok z prodlení** – Částka, která náleží věřiteli v případě, že je dlužník v prodlení s úhradou. Má pouze donucovací funkci.

**Úroková míra** – Úroková míra vyjadřuje podíl úroku na zapůjčené částce, resp. poměr úroku k velikosti zapůjčené peněžní sumy, nejčastěji v % za rok p.a.

**Úroková sazba** – Úroková sazba udává, kolik je dlužník z jistiny povinen za stanovenou dobu za poskytnutí úvěru zaplatit. Vyjadřuje se v procentech.

**Úroková splátka** – Jedná se pouze o splátku úroků z úvěru za smluvené období.

**Úrokové období** – Doba, po kterou je mimo splátku jistiny hrazena i splátka úroků.

**Typy úrokových sazeb** –

**Základní** – dolní mez banky, banka stanoví sama, změny základní jsou způsobeny změnami sazeb na peněžním trhu.

**Diskontní** – vyhlašuje ji CB a používá při poskytování úvěrů OB nebo státu, úvěr proti reeskontu směnec, diskontní je řízená a ne tržní sazba, je pouze pro banky a stát.

**Mezibankovní sazba PRIBOR** – stanoví se na základě fixingu nabídkových úrokových sazeb vybraných bank působících na trhu mezibankovních depozit v ČR. Stanoví ji CB.

**Úředně ověřený podpis** – Podpis, který je proveden a ověřen před úředním orgánem.

**Úvěrová nemovitost** – Jedná se o nemovitost pořízenou nebo zrekonstruovanou (modernizovanou) prostřednictvím poskytnutého úvěru.

**Úvěrový limit, rámeček** – Je hranice, kterou nesmí výše úvěru překročit.

**Úvěrový příslib** – Písemně potvrzený slib banky, že klientovi, v případě, že splní smluvené podmínky, poskytne úvěr.

**Úvěrový účet** – Účet u věřitele (banky), kde je evidovaný celý průběh čerpání a splácení.

**Uznání podpisu za vlastní** – Prohlášení podepisujícího, že se jedná o jeho podpis, čímž je podpis ověřen.

**Věcné břemeno** – Omezení dlužníkovy práva k nemovitosti. Ukládá vlastníkovu něco trpět, zdržet se něčeho nebo něco konat ve prospěch někoho jiného.

**Věřitel** – Oprávněný požadovat plnění po dlužníkovi.

**Vinkulace** – Omezení dispozičního práva.

**Vklad** – Forma zápisu práva k nemovitosti, který na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu udává vznik, zánik nebo změnu práva k nemovitosti.

**Všeobecné obchodní podmínky** – Podmínky upravující vztahy smluvních stran. Jsou přílohou ke smlouvě a doplňují podmínky, které nejsou uvedeny ve smlouvě.

**Výměra parcely** – vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku (zákon 344/1992 Sb.).

**Zajištění úvěru** – Zajištěním úvěru se dostává věřiteli záruky, že dlužník úvěr zaplatí. Známe několik způsobů zajištění, ale v rámci hypotečního úvěru je nejčastější způsob zajištění zástavní právo k nemovitosti.

**Zástava** – Předmět zástavy slouží jako zajištění v případě, že dlužník dluh nezaplatí.

**Zástavce** – Vlastník předmětu zástavy.

**Zástavní právo** – Způsob zajištění pohledávky (včetně příslušenství) po celou dobu splácení. Vznik zástavního práva je sepsán v zástavní smlouvě a je vloženo do katastru nemovitosti.

**Zástavní věřitel** – Ten, kdo přijal předmět zástavy pro případ zajištění pohledávky.

**Závazné údaje katastru nemovitostí** – Údaje v katastru nemovitostí, které jsou určeny jako závazné pro právní úkony k nemovitostem, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí.

**Zjednodušená evidence parcel** – Dočasný soubor popisujících informací katastru nemovitostí. Nejsou v ní obsaženy všechny údaje, které jsou závazně stanovené. Je vedena zjednodušeně a hranice takto vedených parcel nejsou součástí katastrálních map, pouze map předešlých evidencí, například pozemkový katastr, evidence nemovitostí, atd.

**Způsob ochrany nemovitostí** – Vymezení druhu ochrany nemovitostí, například památková ochrana a jiné.

**Způsob využití nemovitostí** – Informace, která je uvedena v katastru nemovitosti a popisuje způsob využití určité nemovitosti.

**Zůstavitel** – Zůstavitelem je zemřelá fyzická osoba, jejíž smrtí přechází na dědice její práva a závazky.

**Žadatel o úvěr** – Osoba, která má způsobilost k právním úkonům, a která má trvalý pobyt na území České republiky. Žadateli o úvěr může být i více fyzických osob (spolužadatelé) nebo i právnická osoba.

**Zahrádkářská chata** – stavba určená k individuální rekreaci s obestavěným prostorem maximálně 110 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochou maximálně 25 m<sup>2</sup> včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.