



Realitní slovníček srozumitelně

Kupujete, prodáváte nebo pronajímáte nemovitost? Pak jste se určitě již setkali se zkratkami jako **LV**, **LTV** nebo **VB** – a možná jste si říkali, co vlastně znamenají.

Připravili jsme pro vás přehledný slovníček pojmů z realitního prostředí, který vám pomůže se v tomto oboru lépe orientovat.



Smlouvy a dokumenty

- **KS (Kupní smlouva)** – hlavní dokument, kterým se převádí vlastnictví nemovitosti
- **ZS (Zástavní smlouva)** – smlouva pro banku při hypotéce (nemovitost je zástava)
- **ZS (Zprostředkovatelská smlouva)** – smlouva s realitní kancelář o prodeji/pronájmu
- **SoSB / SOSBK** – smlouva o budoucí kupní smlouvě (rezervace obchodu)
- **NS (Nájemní smlouva)** – smlouva mezi majitelem a nájemcem
- **PP (Předávací protokol)** – dokument o předání nemovitosti, kde se zapisují měřidla, stav, vybavení apod.
- **PN (Plná moc)** – oprávnění jednat za jinou osobu
- **FO (Fyzická osoba)** – běžný člověk (např. kupující nebo prodávající)
- **PO (Právnícká osoba)** – firma nebo společnost (např. s.r.o., a.s.)
- **Časový test** – minimální doba, po kterou musíte nemovitost vlastnit, abyste byli při jejím prodeji byli osvobozeni od zdanění z prodeje- tj. dříve minimálně 5 let, nyní 10 let (od r. 2021)
- **GDPR** – pravidla pro ochranu osobních údajů, která určují, jak se nakládá s vašimi daty
- **AML** – povinnost ověřit totožnost a původ peněz (ochrana proti praní špinavých peněz)
- **DP** – daň, kterou můžete platit při prodeji nemovitosti, pokud nesplníte časový test



Hypotéky a financování

- **LTV (Loan to Value)** – kolik % z hodnoty nemovitosti vám banka půjčí
- **DTI (Debt to Income)** – kolikanásobek ročního příjmu si můžete půjčit
- **DSTI (Debt Service to Income)** – kolik % příjmu může jít na splátky
- **HÚ (Hypoteční úvěr)** – půjčka na bydlení
- **Fixace** – období, kdy je úroková sazba neměnná
- **Refinancování** – převedení hypotéky k jiné bance
- **Zástava** – nemovitost slouží jako záruka pro banku (např. u hypotéky), v případě nesplácení ji může banka prodat

Katastr a právní pojmy

- **KN (Katastr nemovitostí)** – veřejná evidence nemovitostí
- **LV (List vlastnictví)** – zápis o tom, kdo nemovitost vlastní a jaká na ní jsou omezení
- **KÚ (Katastrální území)** – územní jednotka
- **Parc. č. (Parcelní číslo)** – označení pozemku
- **V = Vklad do KN** – například zápis změny vlastnictví V-1234/2026-101 (číslo vkladu, rok a který katastr 101= Praha), pomocí smlouvy
- **Z = Zápis do KN**, zapisuje se třeba dědictví, rozhodnutí soudu Z-123/2026-101
- **Plomba** – upozornění, že probíhá změna (např. převod vlastnictví)
- **VB (Věcné břemeno)** – právo někoho jiného užívat nemovitost
- **Ochranná lhůta** – doba, po kterou katastr po doručení návrhu na vklad čeká, než změnu zapíše- slouží jako ochrana, aby bylo možné případně reagovat (např. podat námitku). Začne běžet, když katastr vlastníkovi pošle dopis s modrým pruhem nebo datovkou informací, že se něco děje s jeho nemovitostí. Vlastník má 21 dní na to, aby tuto námitku podal.

Typy vlastnictví nemovitostí

- **OV (Osobní vlastnictví)** – nemovitost vlastníte přímo
- **DV (Družstevní vlastnictví)** – vlastníte podíl v družstvu, které je majitelem nemovitosti, vy máte s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu k bytu, který jako člen užíváte
- **SV** - spoluvlastnictví
- **SJ** - společné jmění manželů (dříve **SJM**) a nebo společné jmění pro registrované partnerství
- **Bytová jednotka** – prostor určený k bydlení
- **Nebytová jednotka** – prostor, který není určený k bydlení, např. kancelář, obchod, sklep, garáž
- **Ateliér** – prostor vedený jako nebytový, ale často využívaný k bydlení
- **BD (Bytový dům)** – dům s více byty (např. panelák nebo činžovní dům)
- **RD (Rodinný dům)** – dům určený k bydlení jedné rodiny (max. několik bytových jednotek)

Technické a stavební pojmy

- **CP (Celková plocha)** – celková výměra
- **UP (Užitná plocha)** – skutečně využitelný prostor
- **PP (Podlahová plocha)** – dle definice (včetně příček)
- **NP (Nadzemní podlaží)** – patro nad zemí
- **PP (Podzemní podlaží)** – sklepní patro

Pozemky a jejich druhy

- **Územní plán** – určuje, co je možné na pozemku postavit a jak ho využít
- **ZPF (Zemědělský půdní fond)** – půda chráněná pro zemědělství
- **Stavební pozemek** – určený k výstavbě
- **Orná půda / zahrada / trvalý travní porost** – evidované v katastru
- **Koeficient zastavitelnosti** – kolik % pozemku lze zastavět
- **Koeficient zeleně** – kolik % musí zůstat jako zeleň
- **ÚPI**- dříve územně plánovací informace, nyní předběžný souhlas se záměrem

Platby a náklady

- **RK (Realitní kancelář)** – zprostředkovatel
 - **Provize RK** – odměna za služby
 - **FO (Fond oprav)** – příspěvek na údržbu domu
 - **Zálohy / SIPO** – pravidelné platby
 - **EN (Energie)** – elektřina, plyn, voda
 - **Evidenční list („evidenčák“)** – přehled plateb spojených s bytem (zálohy, služby, fond oprav apod.)
-
- **SVJ** - společenství vlastníků jednotek
 - **BD** (bytové družstvo) nebo **SBD** (stavební bytové družstvo)