

# ÚSPĚŠNÝ PRODEJCE NEMOVITOSTÍ

Patrick Reichelt



## Pro koho je ebook určen:

- Začínající realitní makléře
- Zájemce o práci realitního makléře
- Soukromníky, kteří nechtějí využívat služeb RK
- Každého, kdo chce získat znalosti o prodeji nemovitostí



## Obchodní firma:

TOMPAT Training spol. s r.o.

Sídlo: Vyžlovka, Na Staré cestě 217, PSČ 281 63

IČO: 03213412

## ÚVOD

Tato kniha vznikla s cílem sjednotit všechny důležité informace spojené s prodejem nemovitostí do jednoho vydání, a to způsobem srozumitelným jak pro začínajícího a pokročilého realitního makléře, tak i pro laika.

Naše dlouholeté praktické zkušenosti v oboru nám umožnily vytvořit knihu, ve které najdete nejdůležitější informace o všem, co potřebujete při prodeji nemovitosti znát. Začíná u zcela základních faktů a věnuje se i pokročilejším vědomostem, aniž by ustrnula u detailů a zbytečných složitostí. Knihu jsme formulovali stručně, jasně, přehledně a doplnili ji o názorné ukázky včetně případů z praxe. Součástí jsou také srozumitelně vyložené právní předpisy, které každý úspěšný prodejce musí znát.

Tato kniha je určena realitním makléřům, kteří v ní v případě profesní potřeby vždy najdou potřebné informace a dále také všem, kteří se rádi v zásadních životních rozhodnutích spojených s prodejem nemovitostí orientují sami. Naším cílem není z této příručky vytvořit oslavnou ódu realitních kanceláří, ani chránit či obhajovat jejich zájmy, jak jsme někdy svědky. Vytvořili jsme průvodce, který zprostředkuje zcela neutrální a nestranný pohled na bezpečný prodej nemovitosti, ať už s realitní kanceláří nebo bez ní.

Věříme, že Vám bude při prodeji či koupi Vaší nemovitosti praktickým pomocníkem.

Za team TOMPAT TRAINING spol. s r. o.  
Jednatel: Patrick Reichelt



	úvod	3
<b>KAPITOLA 1</b>		
<b>VLASTNICTVÍ</b>		9
<b>KAPITOLA 2</b>		
<b>REALITNÍ DOKUMENTY PŘI PRODEJI NEMOVITOSTI</b>		25
<b>KAPITOLA 3</b>		
<b>ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ</b>		47
<b>KAPITOLA 4</b>		
<b>PRODEJ V PRAXI</b>		61
<b>KAPITOLA 5</b>		
<b>FINANCOVÁNÍ</b>		85
<b>KAPITOLA 6</b>		
<b>EXEKUCE, AUKCE A DRAŽBY</b>		119
<b>KAPITOLA 7</b>		
<b>DANĚ A NEMOVITOSTI</b>		139
<b>KAPITOLA 8</b>		
<b>STAVEBNÍ ÚŘAD A STAVEBNÍ ZÁKON</b>		178

rejstřík slov 163

o mě 165



## DRUHY VLASTNICTVÍ

Z hlediska vlastnictví, můžeme rozlišit tři druhy vlastnictví:

- výlučné vlastnictví
- podílové spoluvlastnictví
- vlastnictví ve společném jmění manželů



### Výlučné vlastnictví

Je vlastnictví jediné osoby. Výlučným vlastníkem může být fyzická i právnická osoba. Tato osoba může nerušeně jakkoliv nakládat se svým majetkem bez souhlasu kohokoliv jiného. Samozřejmě za předpokladů, že není její výlučné vlastnictví nějakým způsobem omezeno např. zástavním právem, věcným břemenem či jiným omezením, jako památkový úřad apod.



### Podílové spoluvlastnictví

Je takové vlastnictví, kdy jednu věc vlastní několik spoluvlastníků aniž by došlo k faktickému rozdělení této věci. I tady platí, že spoluvlastníkem může být jak fyzická tak i právnická osoba. V případě

nemovitostí to znamená, že třeba dům není mezi ně reálně rozdělen. Není tudíž určeno, která místnost komu patří. Podíl obecně vyjadřuje pouze míru, jakou se jednotliví spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví nemovitosti. Podílové spoluvlastnictví není právě nejvhodnější formou vlastnictví. O hospodaření se společnou věcí rozhodují všichni spoluvlastníci a hlasy se počítají podle velikosti podílů. Majitele menšinových podílů se tak často nemohou účelně bránit proti rozhodnutím, která jsou pro ně nevýhodná.



### **Vlastnictví ve společném jmění manželů**

**Společné jmění manželů** je zvláštní právní úpravou spoluvlastnických vztahů manželů. Do společného jmění manželů, zjednodušeně řečeno, náleží jak majetek (typicky movité a nemovité věci) nabytý jedním z manželů nebo jimi oběma za trvání manželství, tak i závazky (dluhy), které některému z manželů nebo jim oběma společně vznikly za trvání manželství. Není-li prokázán opak, má se za to, že majetek nabytý a závazky vzniklé za trvání manželství tvoří společné jmění manželů. Závazky ve společném jmění manželů mají povahu závazků solidárních, tzn., že v těchto vztazích jsou zavázáni oba manželé společně a nerozdílně.

Do společného jmění manželů obecně nespadá takový majetek, který vlastnil jeden z manželů před tím, než do manželství vstoupil. Pokud si tedy manžel před uzavřením manželství pořídil rekreační chatu a za půl roku na to se oženil, zůstává chata i nadále výlučně v jeho vlastnictví a automaticky se nestává součástí společného jmění manželů. Občanský zákoník toto pravidlo dále rozvádí, když uvádí, že do společného jmění manželů nepatří ani majetek nabytý jedním z manželů jako

majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela. Vyjdeme-li z příkladu koupě rekreační chaty, znamená to, že pokud se manžel za trvání manželství rozhodne chatu prodat, nebude výtěžek z jejího prodeje (kupní cena) spadat do společného jmění manželů.

Do společného jmění manželů dále nepatří majetek získaný dědictvím nebo darem, nebo majetek, který podle své povahy slouží k osobní potřebě jen jednoho z manželů a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství, anebo jemuž byla věc vydána jako právnímu dědici původního vlastníka. I zde však existují jisté výjimky a do společného jmění manželů mohou patřit určité věci, u kterých to nemusí být zřejmé.

Budeme-li vycházet z předchozího příkladu, kdy jeden z manželů zdědil chatu, ale místo prodeje se rozhodne tuto chatu pronajímat, tak **výnos** z výlučného majetku naopak patří do společného jmění manželů. Stejně tak je součástí společného jmění manželů mzda každého z manželů nebo podíl v obchodní společnosti nebo družstvu. Pokud tedy manžel před vstupem do manželství vlastnil akcie, které mu za dobu trvání manželství vynášejí dividendy, tak tyto výnosy z dividend **patří** do společného jmění manželů.

Co se týká společných dluhů, i tam Občanský zákoník uvádí výjimky a rozděluje dluhy, které lze zahrnout do SJM. Dluhy, které lze zahrnout do SJM jsou především takové, které lze převzít, čili se smluvně zavázat k jejich splnění. Typickým příkladem může být půjčka, na kterou je podepsána smlouva o půjčce. Naopak tuto povahu nemají dluhy veřejnoprávní (např. dluhy na daních) nebo dluhy vznikající z porušení právní povinnosti (např. povinnost nahradit škodu), které podle OZ do SJM nespadají. Pokud tedy manžel koupí jako dárek pro dceru na splátky nový počítač a při cestě domů neopatrnou jízdou nabourá sousedovi plot, tak splátky za nový počítač budou s manželkou povinné hradit oba, ale dluh za zničení plotu ponese pouze manžel.

Manželé mohou zákonný rozsah společného jmění, např. na základě smlouvy zúžit nebo téměř vyloučit, a to kdykoliv v průběhu trvání manželství.

# KATEGORIE NEMOVITOSTÍ Z HLEDISKA VLASTNICTVÍ

V České republice je v dnešní době poptávka po třech základních kategoriích nemovitostí, a to v závislosti na osobě jejich vlastníka. Uvedené tři kategorie se obvykle označují jako:

1. Osobní vlastnictví
2. Družstevní vlastnictví
3. Nájemné

Nemovitosti náležící do každé z těchto kategorií mají z hlediska jejich užívání a nakládání s nimi zcela odlišný právní režim.

## **Osobní vlastnictví (OV)**

**Osobní vlastnictví** někdy uváděno pod zkratkou OV. Dnes je to převládající způsob vlastnění. Je tím myšlená nemovitost, která je vlastněna přímo. Osobní vlastnictví je...

*- konec ukázky číslo 1*



## **Zprostředkovatelská smlouva ano či ne a jak je to s exkluzivitou**

Skutečně dobrý a oboustranně výhodný obchod probíhá vždy na základě smlouvy. Zprostředkovatelská smlouva je důležitá především z toho důvodu, že přesně definuje, za jakých podmínek bude obchod probíhat. Nejedná se pouze o závazek prodávajícího, ale také o závazek ze strany realitní kanceláře.

## **Jak má smlouva vypadat?**

Zprostředkovatelská smlouva je uzavírána podle ustanovení § 2445 a násl. zákona 89/2012 občanského zákoníku. Ve smlouvě musí být definovány smluvní strany, předmět zprostředkovatelské smlouvy (předmět smlouvy není prodávaná nemovitost, ale zprostředkování jejího prodeje), dále pak označení a charakteristika nemovitosti, prodejní cena (případné rozpětí možné ceny), výše provize, doba platnosti smlouvy a podmínky možného odstoupení.

Ve zprostředkovatelské smlouvě musí být uvedena kupní cena nemovitosti, případně by mělo být ošetřeno i případné snížení kupní ceny, a zda do určité výše může makléř jednat samostatně, nebo jestli snížení vždy podléhá souhlasu prodávajícího včetně ustanovení a dále zda a jakým způsobem konečná prodejní cena ovlivní výši provize. Obecně je důležité ve smlouvě stanovit jasná pravidla a přesně vymezit pravomoci realitní kanceláře, tzn. kdy může jednat samostatně a kdy postup podléhá souhlasu prodávajícího.

Pozor na tzv. formulářové smlouvy, které makléři některých realitních kanceláří předkládají prodávajícím. Ti se vyznačují tím, že prodávající nemá možnost do obsahu zprostředkovatelské smlouvy nikterak zasahovat a buď znění smlouvy jako celek přijme nebo podpis odmítne.

Každá zprostředkovatelská smlouva by měla být vždy uzavřena na dobu určitou, přičemž optimální doba je 4 až 10 měsíců. Tato lhůta je pro solidní realitní kancelář dostatečná na to, aby Vám prodej nemovitosti zrealizovala.

**Odměna za zprostředkování** se obvykle pohybuje okolo 5 % z ceny nemovitosti. Současně platí, že jde-li o dražší nemovitost, může být

provize i nižší než 5 %, u levnějších nemovitostí naopak bývá nastavena minimální výše provize (obvykle 50 000 Kč).

Ve smlouvě by mělo být jednoznačně uvedeno, jaké náklady realitní kanceláře provize pokrývá. Zda všechny (náklady na inzerci, právníka, vypracování smluv, výpisy z katastru nemovitostí, notářské poplatky apod.), nebo zda některé hradí prodávající nad rámec provize.

Stejně tak dohlédněte na vymezení podmínek, při jejichž splnění vzniká realitní kanceláři nárok na provizi. Nejlépe je upravit vznik nároku na provizi až uzavřením kupní smlouvy nebo uhrazením kupní ceny.

Ustanovení, na kterém může kancelář při uzavření výhradní smlouvy trvat, jsou smluvní pokuty. Je to logické, realitní kancelář investuje do prodeje nemovitosti peníze i čas a chrání se tak před situací, kdy se např. prodávající domluví na prodeji s někým jiným a bude chtít kancelář obejít. Smluvní pokuta je pro kancelář zárukou, že získá zpět alespoň svoji investici.

Ohlídejte si však zejména podmínky vzniku nároku na **smluvní pokuty** a jejich výši. Smlouva může obsahovat i tzv. rozhodčí doložku. To znamená, že při sporu mezi klientem a realitní kanceláří se obrátíte nikoli na soud, ale na rozhodčí soud. Ten pak rozhodne o tom, která strana má pravdu. Výhodou je, že spory se tímto způsobem zpravidla vyřeší výrazně rychleji než přes běžný soud. Nevýhodou nezvratné rozhodnutí a ani rozhodce nemusí být vždy nestranný.

Důležitá je také komunikace. Proávající a realitní kancelář jsou povinni oznamovat si navzájem všechny důležité okolnosti související se zprostředkováním, např. měli byste makléři sdělit případnou změnu ve stavu nemovitosti a naopak makléř by Vás měl průběžně informovat o průběhu zprostředkovávání.

Dále by ve smlouvě měl být uveden **způsob spolupráce**. Realitní kanceláře nabízí dva druhy spolupráce, a to tzv. **výhradní zastoupení a nevýhradní zastoupení**. Nebo chcete-li exkluzivní a neexkluzivní.

Výhradní zastoupení je uzavíráno ve smyslu, že prodávající **nemá** možnost uzavření kupní smlouvy bez účasti zprostředkovatele. Nevýhradní

zastoupení pak, že prodávající **má** možnost uzavření kupní smlouvy bez účasti zprostředkovatele.

Zdálo by se tedy, že výhradní smlouva chrání především zprostředkovatele. Může být uzavření výhradní smlouvy také v zájmu prodávajícího? Obecně platí, že u exkluzivní spolupráce má zprostředkovatel mnohem větší víru v návrat svých investic a tudíž je nemovitost kvalitněji nabízená.

Naopak u neexkluzivní je často realitní kancelář s investicemi do marketingu více opatrná. Je to logické, proč by měla hodně investovat, když nemovitost může prodat jiná konkurenční realitní kancelář. Přirozeně se tak u neexkluzivní spolupráce častěji dočkáte toho, že se vám zprostředkovatel na prodej „vyflákne“. V praxi to pak v případě neexkluzivní spolupráce vypadá tak, že více zprostředkovatelů dělá poloviční práci.

Další nespornou výhodou exkluzivní smlouvy je, že nemůže dojít k tomu, že se ve veřejné nabídce najde jedna a táž nemovitost inzerována více zprostředkovateli za různých podmínek, jak jsme toho často svědky na české realitní scéně. Nejen, že taková opakovaná nabídka budí pochybnosti, ale dokonce budoucího kupujícího často od koupě odradí, protože nemá jistotu, že současně na stejnou nemovitost nesložila jiná RK rezervaci.

## **Exkluzivní smlouva s výhodami neexkluzivní smlouvy?**

Pokud se exkluzivní spoluprací cítíte příliš zavázáni a nechcete spoléhat jen na realitní kancelář, můžete si do exkluzivní smlouvy vložit i preambuli, že za určitých podmínek lze uzavřít kupní smlouvu bez účasti zprostředkovatele, např. pro případ, kdy si zájemce o koupi seženete sami (např. Váš soused nebo rodinný příbuzný se rozhodne pro koupi Vaší nemovitosti.) Pro takové případy pak lze podmínky dále přesně nadefinovat, např. o jak velkou část může být v takovém případě provize snížena apod.

Zároveň si lze i ustanovit, že zprostředkovatel může sám spolupracovat s ostatními zprostředkovateli. Tím se rozšíří záběr na trhu a... - *konec ukázky číslo 2*

## DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

**Daň z nabytí nemovitých věcí**, dříve daň z převodu nemovitosti se platí „z úplatného převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem“. Typicky jde tedy o prodej nemovitosti či její výměnu. Daň z nabytí nemovitých věcí se naopak neplatí v případě dědictví nebo darování nemovitosti. Na tyto případy se vztahuje daň z příjmu, viz dále v této kapitole.

Daň z nabytí nemovitých věcí platí obvykle podle zákona prodávající. Ale ani kupující není úplně mimo zodpovědnost. Zákon mu totiž přisuzuje roli ručitele.

Funguje to tak, že pokud prodávající daň z nabytí nemovitých věcí ve stanovené lhůtě nezaplatí, padá břímě na bedra kupujícího, který za prodejce ručí.

Zákon však umožňuje si v kupní smlouvě ujednat, že poplatníkem za daň z nabytí nemovitých věcí bude kupující, ten s tím však musí souhlasit. Dále jsou zákonem předepsané také výluky, kdy daň z nabytí nemovitých věcí platí oba nebo jen kupující nebo dokonce nikdo.

Uvedeme si tyto možnosti:

### **Manželé**

Jestliže se nemovitost převádí ze společného jmění manželů (tedy jde o nemovitost, kterou jste nabyli v době manželství a která nebyla ze společného jmění vyňatá), stává se poplatníkem daně z převodu nemovitosti každý z manželů – daň se mezi ně rozdělí rovným dílem  $\frac{1}{2}$ . To samé platí u podílového spoluvlastnictví, jen s tím rozdílem, že každý platí daň v odpovídající výši svého spoluvlastnického podílu.

### **Při výměně platí oba**

V případě, že nejde o prodej nemovitosti, ale o výměnu jedné nemovitosti za druhou, platí daň z převodu oba zúčastnění: dle zákona jsou povinni daň zaplatit společně a nerozdílně. Daň se přitom odvádí

z převodu té nemovitosti, která má vyšší cenu.

### **Nabyvatel**

Jestliže dojde k převodu nemovitosti jinou cestou než prodejem (kromě dědictví a darů, které jsme vyloučili už v úvodu) čili typicky v exekuci, insolvenčním řízení, ve veřejné dražbě nebo prostřednictvím vyvlastnění, platí daň z převodu nemovitosti ten, kdo danou nemovitost získá, čili nabyvatel.

### **Nikdo**

V případě, že nemovitost koupíte od státu, resp. od úřadu pro zastupování státu ve věcích majetkových, tak je stát přirozeně od daně z převodu osvobozen (platil by sám sobě).

Dále zákon vymezuje několik dalších situací, kdy se daň z převodu nemovitosti platit nemusí. Například novostavby, ...

*- konec ukázky číslo 3*

## rejstřík slov

---

### A

Akceptační úvěr	79
Anuita	12
Avalový úvěr	79
Aukce	121

### B

Budoucí zástavní právo	17
------------------------	----

### C

Certifikátor autorizovaného inspektora	153
--	-----

### D

Daň darovací	137
Daň dědická	137
Daň z nabytí nemovitých věcí	127
Daň z nemovitých věcí	133
Daň z nemovitostí	133
Daň z přidané hodnoty	138
Daň z příjmu fyzických osob	130
Daň z příjmu právnických osob	130
Daňová exekuce	113
Dálkový přístup do katastru	49
Den nabytí a den prodeje	130
Dědictví	137
Dobrovolná dražba	122
Dotčené orgány	146
Dražba nemovitosti	115
Dražební vyhláška	117
Druhy pozemků	26
Družstevní vlastnictví	11

### E

Evidenční list	36
Exekuce	110
Exekutor	112

### F

Financování	75
-------------	----

### G

Geometrický plán	27
------------------	----

### H

Hypoteční úvěr	85
Hypotéka bez dokládání příjmu	88
Hypotéka na pronájem	88
Hypotéka s neúčelovou částí	88
Homestaging	72

### K

Katastr nemovitostí	43
Katastrální mapa	25
Katastrální úřad	42
KN parcela	26
Kolaudace	155
Kombinovaná hypotéka	88
Kontokorentní úvěr	78

### L

List vlastnictví	21
------------------	----

### M

Majetkové pojištění	99
---------------------	----

### N

Nabývací titul	25
Nahlížení do katastru	26
Nájemné	12
Nájemní právo	12
Nebankovní úvěr	80
Nedobrovolná dražba	122
Nemovitosti zapisované do katastru	43

### O

Odměna za zprostředkování	61
Ohlášení stavby	148
Online úvěry	81
Osobní vlastnictví	11
Osvobození od daně z příjmu	131

## rejstřík slov

<b>P</b>		Stavební spoření	95
Parcela	26	Stavební úřad	145
PK Parcela	26	Stavební zákon	148
Podílového spoluvlastnictví	8	<b>T</b>	
Podnájem	12	Technický stav	56
Poplatky Katastrálnímu úřadu	52	<b>U</b>	
Poplatky Stavebnímu úřadu	160	Užívání stavby	155
Poplatky za výpis	51	Úvěr ze stavebního spoření	96
Pozemek	26	Úvěrová smlouva	91
Poznámka do katastru	47	Územní plán	30
Právo stavby	15	Územní rozhodnutí	149
Prodej	53	Územní souhlas	148
Prodej s realitní kanceláří	58	<b>V</b>	
Prohlášení vlastníka budovy	35	Veřejnoprávní smlouva	152
Projektová dokumentace	38	Věcná práva	14
Provozní náklady	55	Věcné břemeno	15
Průkaz energetické náročnosti	32	Vklad do katastru	45
Předhypoteční úvěr	88	Vlastnictví	6
Předkupní právo	17	Výlučné vlastnictví	8
Překlenovací úvěr	97	Výpis z katastru	24
Přenesená daňová povinnost	139	Vyvlastnění	157
Přidatné spoluvlastnictví	18	<b>Z</b>	
Přidělení čísla popisného	157	Zápis budovy	157
<b>R</b>		Zápis do katastru	45
Realitní dokumenty	20	Zásada superficies solo cedit	13
Registr dlužníků	10	Zástavní právo	16
Regulační plán	31	Zástavní smlouva	93
Regulativa územního plánu	30	Záznam do katastru	47
Reserve chargé	139	Zeměměřický úřad	42
Revolvingový úvěr	80	Zpeněžení zástavy	109
<b>S</b>		Zpětný leasing	79
Soudní exekutor	112	Zprostředkovatelská smlouva	61
Společné jmění manželů	9	<b>Ž</b>	
Spotřebitelský úvěr	77	Životní pojištění	101
Správní exekuce	113		
Stanovy družstva	34		
Stavební povolení	149		

## O autorovi

### Patrick Reichelt

Narodil se v roce 1981 v Amsterdamu, kde žil 14let. Už od raného věku ho fascinovaly stavby a k nemovitostem měl velmi kladný vztah. Po přestěhování do České republiky pracoval v několika stavebninách a jako makléř v realitních kancelářích.



V roce 2006 převzal realitní společnost TOMPAT a další dvě firmy založil. V roce 2014 se rozhodl rozšířit záběr na trhu a založil společnost TOMPAT Training, která si klade za cíl vzdělávání v oblasti nemovitostí. Jeho team tvoří lidé z řad právníků, daňových poradců a makléřů, kteří mají s realitami dlouholeté praktické zkušenosti.

Hovoří čtyřmi jazyky, je autorem několika článků v regionálním tisku a regionálním developerem na Praze-východ, který se specializuje na levné nemovitosti do 3milionů. Díky své lokální odbornosti je také zhotovitelem cenových posouzení pro notářské kanceláře v rámci dědic-  
kých řízení. Svůj volný čas rád tráví cestováním se svojí partnerkou.

