

Koupě nemovitosti je obvykle dlouhodobá investice. Zahrnuje řadu kroků, od výběru vhodných nemovitostí, přes technickou inspekci stavu nemovitosti, popř. i ekonomickou revizi výnosnosti nemovitosti, právní zajištění převodu až po administrativní a finanční vypořádání. Spoluprací s profesionálním realitním makléřem můžete celý proces značně urychlit, dosáhnout optimální ceny a ušetřit si velké množství starostí a peněz.

### **1. krok – Konzultace**

Je mnoho způsobů, jak vybírat nemovitost, ale na začátku každé cesty je potřeba stanovit cíle a milníky, v našem případě tedy lokalitu, typ a velikost nemovitosti, pořizovací cenu a způsob financování, termínu pořízení.

### **2. krok – Dohoda o podmínkách obchodní spolupráce**

Písemný dokument, ve kterém se specifikuje předmět spolupráce, limitní kupní cena, odměna makléře a doba trvání spolupráce.

### **3. krok – Výběr nemovitosti**

Realitní makléř zadá vaše požadavky do interního systému MLS ERA reality MLS Asociace realitních kanceláří. Díky tomu je vaše poptávka každý den párována s aktuální nabídkou v celé síti ERA a ARK a navíc s nabídkami všech našich obchodních partnerů (B2B platforma). Nemovitosti vyhovující Vaším kritériím Vám představí makléř formou zpracování Exposé (prezentace), buď osobně nebo formou zaslání emailové zprávy. Z nich si vyberete tu, která maximálně splňuje vaše požadavky a vyhovuje vašim finančním možnostem. Pokud nevyhoví Vaším představám žádná z představených nemovitostí, na osobní schůzce dojednáte s makléřem změnu požadavků.

### **4.krok – Inspekce technického stavu nemovitosti, prověrka právního stavu nemovitosti**

Pro vytvoření svého vlastního názoru na celkový stav nemovitosti doporučujeme kupujícímu objednat technickou zprávu, popisující technický stav nemovitosti k určitému datu. Obsahuje pozorování systémů a komponentů, které podle odborného úsudku experta nefungují správně. Právní stav nemovitosti, tj. zejména omezení vlastnického práva, exekuce na majetek vlastníka nemovitosti atp. by měl zajišťovat z veřejně dostupných zdrojů makléř. Je však vhodné touto otázkou vždy někoho konkrétního pověřit (např. advokáta).

### **5. krok – Rezervační smlouva (Dohoda o složení zálohy na kupní cenu – akontace) a SOSBK (budoucí smlouva kupní)**

V případě, že se prodávající za dohodnutých podmínek rozhodne pro prodej nemovitosti, uzavírá s ním Vaším jménem realitní kancelář rezervační smlouvu (dohodu o složení zálohy na kupní cenu). Na jejím základě skládáte jako kupující zálohu na kupní cenu – rezervační

depozitum a nemovitost je Vám po dohodnutou dobu (obvykle 30 dní) rezervována. Smluvní strany mají čas na přípravu Kupní smlouvy a případně na vyřízení financování. ERA nabízí ve spolupráci s Partners (Partners financial services, a.s.) kupujícímu bezplatnou službu ERA hypotéka. V případě, že se zájemce dohodne s prodávajícím, že uzavře Smlouvu o smlouvě budoucí kupní nebo přímo Smlouvu Kupní, rezervační smlouva nemusí být uzavřena.

### **6. krok – Kupní smlouva resp. Smlouva o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu spojených s užíváním bytové jednotky a Smlouva o úschově peněžních prostředků**

Smlouva, na základě které dochází k převodu vlastnictví z prodávajícího na Vás – kupujícího. K přechodu vlastnického práva dochází plným zaplacením kupní ceny, účinky nastávají dnem zápisu vlastnického práva kupujícího do Katastru nemovitostí, k převodu družstevního podílu dochází okamžikem doručení Dohody o převodu orgánu bytového družstva.

Úschovu peněžních prostředků (kupní ceny) lze provést u:

- Advokáta
- Notáře
- Banky

Protože se jedná o na sebe navázané dokumenty, musí být podmínky pro uvolňování kupní ceny sjednané v kupní smlouvě znovu a detailněji popsány ve smlouvě o úschově peněžních prostředků.

Úschovu kupní ceny nikdy nesvěřujte přímo realitní kanceláři.

### **7. krok – Koupě /převod vlastnictví k nemovitosti**

Vlastní nákup je vypořádán, pokud jsou uschovateli předloženy sjednané dokumenty – obvykle LV osvědčující převod vlastnického práva na kupujícího. U převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu k převodu družstevního podílu dochází okamžikem doručení Dohody o převodu orgánu bytového družstva.

### **8. krok – Předání nemovitosti**

Realitní makléř připraví Předávací protokol, ve kterém se uvede stav jednotlivých měřidel, předávané dokumenty, klíče, popř. se uvedou připomínky ke stavu nemovitosti. Vhodné je pořídit i fotodokumentaci. Při předání nemovitosti musí prodávající zaplatit Daň z převodu nemovitosti, která činí 4% z kupní ceny nebo ze znaleckého posudku podle toho, která suma je vyšší. Vzhledem k tomu, že kupující je podle zákona ručitelem a v případě neuhrazení by tedy Finanční úřad mohl daň vymáhat po něm, nechává se odpovídající část kupní ceny v úschově, ze které je odeslána přímo na účet Finančního úřadu. Podkladem k převodu této části kupní ceny je kopie daňového přiznání s otiskem razítka příslušného finančního úřadu, která musí být uschovateli doručena do 3

měsíců po zapsání nového vlastníka v KN. Pokud prodávající vlastní nemovitost po dobu kratší než 5 let nebo v ní bydlí méně než dva roky, musí zaplatit také daň z příjmu. Zkušený makléř by vás měl na tuto skutečnost upozornit a popřípadě doporučit či zajistit konzultaci s daňovým poradcem.