

Prodej nemovitosti je poměrně složitá záležitost, která se skládá z několika po sobě jdoucích kroků, zahrnujících přípravu nemovitosti pro prodej, aktivní prodej a vyjednávání, právní zajištění jednotlivých kroků, daňové otázky a finanční vypořádání.

Spoluprací s profesionálním realitním makléřem můžete celý proces značně urychlit, dosáhnout nejvyšší možné prodejní ceny a ušetřit si velké množství starostí a peněz.

### **1. krok – Rozhodnutí prodat**

Měli byste si být jisti, že prodat chcete, a to během určité ohraničené doby.

### **2. krok – Výběr způsobu prodeje**

Realitní profesionál dle nezávislých výzkumů prodá nemovitost rychleji a za vyšší cenu, než ten, kdo ji prodává sám. Obchodník/ makléř nemovitost nenabízí, ale prodává.

### **3. krok – Prohlídka nemovitosti**

Prohlídka je první předpoklad pro poskytnutí profesionálních služeb. Zahrnuje mj. zjištění faktického stavu nemovitosti, velikosti, dispozice, omezení vlastnických práv, posouzení lokality a pořízení fotodokumentace. Po prohlídce makléř zpracuje odborné posouzení tržní ceny nemovitosti.

### **4. krok – Uzavření zprostředkovatelské smlouvy s [realitní kanceláří](#),**

zastoupenou Vámi vybraným makléřem.

Pokud dojde k dohodě o:

- vyšší nabídkové ceny, za kterou bude nemovitost uváděna na trh
- vyšší smluvní odměny pro realitní kancelář (provizní krytí)
- délce trvání zprostředkovatelské smlouvy

pak je podepsána zprostředkovatelská smlouva, zajišťující vážnost úmyslu smluvních stran a zakládající právo makléře Vaší nemovitost na trhu zastupovat. (Zákon na ochranu osobních údajů neumožňuje jiné osobě zveřejňovat Vaše osobní údaje – tj. např. údaje o Vašem majetku – bez Vašeho souhlasu). Součástí Zprostředkovatelské smlouvy obvykle bývá i plná moc pro realitní kancelář, umožňující Vaším jménem provést rezervaci nemovitosti a přijmout zálohu na kupní cenu.

### **5. krok – Zpracování Exposé, profesionální prezentace Vaší nemovitosti**

Realitní makléř Vám dá rady a tipy, jak Vaši nemovitost zatraktivnit a dobře nafotit nebo nafilmovat, popř. prověřit její technický stav.

Exposé zahrnuje základní i rozšířené technicko-obchodní údaje o nemovitosti, fotodokumentaci, popř. i půdorysy, LV – výpis z katastru nemovitostí, technickou zprávu atp. . Na přání klienta je zajištěna i

profesionální videoprohlídka, která je pak umístěna na specializovaném realitním videoportálu portálu [www.property.cz](http://www.property.cz).

### **6. krok - Zalistování Vaší nemovitosti do MLS ERA reality, popř. MLS ARK ČR**

Do 48 hodin od podepsání zprostředkovatelské smlouvy je vaše nemovitost vložena do interního systému ERA reality a následně pak exportována na všechny významné realitní servery. V momentě, kdy je vaše nemovitost vložena do systému, začne se párovat se všemi odpovídajícími poptávkami z celé sítě ERA reality a její nabídka je odesílána všem potenciálním zájemcům prostřednictvím e-mailu. Nemovitost je nabízena i mezinárodně prostřednictvím sítě ERA real estate.

### **7. krok - Prohlídky Vaší nemovitosti**

Makléř má povinnost před uskutečněním prohlídky zjistit, zda jde o tzv. kvalifikovaného kupujícího, tj. zda má vážný zájem, rozumné důvody a dostatek finančních prostředků. V kombinaci s videoprohlídkou pak fyzickou prohlídku nemovitosti na místě realizují jen opravdoví a vážní zájemci. Šetří se tím čas, peníze a soukromí.

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

V případě, že se zájemce za dohodnutých podmínek rozhodne pro koupi Vaší nemovitosti, uzavírá s ním Vaším jménem realitní kancelář rezervační smlouvu (dohodu o složení zálohy na kupní cenu). Na jejím základě klient skládá zálohu na kupní cenu - rezervační depozitum a nemovitost je mu po dohodnutou dobu (obvykle 30dní) rezervována. Smluvní strany mají čas na přípravu Kupní smlouvy a případně na vyřízení financování. ERA reality ve spolupráci s Partners nabízí kupujícímu bezplatnou službu ERA hypotéka, což může rovněž ovlivnit rychlost prodeje ve Váš prospěch.

V případě, že se zájemce dohodne s kupujícím, že uzavře Smlouvu o Smlouvě budoucí kupní nebo přímo Smlouvu Kupní, rezervační smlouva nemusí být uzavřena.

### **9. 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 (vás) na 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

- Advokát
- 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.

### **10. krok - Prodej /převod vlastnictví k nemovitosti**

Vlastní prodej je vypořádán, pokud uschovateli jsou 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.

### **11. 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 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.

### **12. krok - Placení daní**

**Daňové přiznání k Dani z převodu nemovitosti** je nutné předložit daňovému úřadu do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do Katastru nemovitostí.

(POZOR: daň z převodu nemovitosti se neplatí, pokud k prvnímu převodu došlo do 5 let od kolaudace (souhlasu s užíváním) nemovitosti. Tzn. Stavebník ji užívá, poté se rozhodne ji prodat a vše stihne do 5 let od kolaudace, daňové přiznání - byť nulové - je však povinen podat).

Povinnými přílohami jsou:

- znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu (cenou platnou ke dni nabytí nemovitosti) nebo posudkem znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku
- ověřená kopie Kupní smlouvy s razítkem Katastrálního úřadu
- Cenou nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu se rozumí cena platná ke dni nabytí nemovitosti, tj. ke dni právních účinků vkladu práva do Katastru nemovitostí, jde-li o úplatný převod nemovitosti evidované v Katastru nemovitostí na základě smlouvy
- účinnosti smlouvy o úplatném převodu nemovitosti, která není evidována v Katastru nemovitostí
- právní moci listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnická práva k nemovitosti

Při vkladu do akciové společnosti nebo společnosti s ručením omezeným je součástí daňového přiznání také posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku.

Znalecký posudek se nevyžaduje, jde-li o převod nebo přechod vlastnictví:

- k nemovitosti, která je zcela osvobozena od daně
- k pozemku bez stavby a trvalého porostu - v těchto případech si může daňový subjekt zjistit cenu pozemku sám podle oceňovacího předpisu
- při zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni při darování nemovitosti - v těchto případech si může daňový subjekt zjistit cenu věcného břemene sám dle oceňovacího předpisu
- k nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku - základem daně je cena sjednaná
- při vydražení nemovitosti- základem daně je cena dosažená v dražbě
- při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem - základem daně je cena stanovená soudem
- při úplatném převodu nebo přechodu nemovitosti z vlastnictví České republiky, je-li převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti od daně osvobozen

Potřebné tiskopisy jsou v elektronické podobě k dispozici pro tisk s následným ručním vyplněním, případně ke stažení na webových stránkách České daňové správy (<http://cds.mfcr.cz>) v nabídce Daňové tiskopisy a na stránkách Ministerstva financí ([www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)) v sekci Daně a Cla (nabídka Daně).

### Daň z příjmu

Plátce daně -daňový subjekt- je povinnen uvést rozdíl mezi cenou

nabývací a prodejní do daňové přiznání jako dílčí základ daně a zdanit daní z příjmů (DPFO, DPPO).

Daň z příjmu fyzických osob povinný subjekt neplatí, pokud nemovitost aktivně užívá minimálně 24 měsíců nebo ji drží (= pronajímá) minimálně 60 měsíců. Toto ustanovení se nevztahuje na právnické osoby.