



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ASPEKTY OVLIVŇUJÍCÍ OBCHOD S NEMOVITOSTMI

ASPECTS AFFECTING THE REAL ESTATE BUSINESS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. HANA KONOPÁČOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Hana Konopáčová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Aspekty ovlivňující obchod s nemovitostmi

v anglickém jazyce:

Aspects Affecting the Real Estate Business

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce bude vymezení možných podkladů, faktorů a činností, které jsou spojeny s obchodováním s nemovitostmi. Práce bude zaměřena na účastníky obchodů s nemovitostmi, jejich práva a povinnosti, které do právního vztahu vstupují.

Z části bude práce zaměřena i na vývoj realitního trhu po změně režimu v ČR a vstupu do EU.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vytvořit ucelený návod a doporučení pro účastníky řízení spojeného s obchodováním s nemovitostmi.



Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání;
Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-719-2.

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání.
Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.

Nemovitosti: oceňování a právní vztahy / Albert Bradáč, Josef Fiala, Vítězslava Hlavinková. --
4., přepřac. a dopl. vyd.. Praha : Linde, 2007. 740 s. :. ISBN: 978-80-7201-679-2

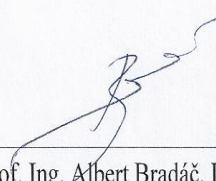
Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech / Petr Ort. Vyd. 1.[Praha] :
Bankovní institut vysoká škola, 2007 dotisk. 74 s. ; ISBN: 978-80-7265-113-9

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/12.

V Brně, dne 1.11.2011





prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

V teoretické části je diplomová práce zaměřena na popis dílčích aspektů, které ovlivňují obchodování s nemovitostmi. Jedná se v první řadě o druhy smluv, které do této činnosti vstupují a dále o další subjekty, které mají podstatný vliv na obchod s nemovitostmi. Část je věnována ovlivnění realitního trhu vstupem do Evropské unie. Praktická část je zaměřena na samotný postup při obchodování s nemovitostmi a to z pohledu jak kupujícího, tak i prodávajícího.

Abstract

The theoretical part of this thesis is focused on the description of individual aspects influencing the real estate business. It covers primarily contracts which appertain to this type of business activities and also other subjects that have a substantial impact on the real estate trade. One part is devoted to the changes of the real estate market after the accession to the European Union. The practical part is focused on the actual process of the real estate trade, both from the seller's and the buyer's point of view.

Klíčová slova

Aspekty ovlivňující obchodování s nemovitostmi, druhy smluv, katastr nemovitostí, realitní trh, realitní kancelář, vyloučení rizik

Keywords

Aspects influencing the real estate business, types of contracts, land register, real estate market, estate agency, eliminate the risk

Bibliografická citace

KONOPÁČOVÁ, H. *Aspekty ovlivňující obchod s nemovitostmi*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 92 stran. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové za odborné vedení a cenné rady, které mi poskytla k vypracování této diplomové práce.

Obsah

ÚVOD.....	9
1 ZÁKLADNÍ POJMY	10
1.1 Nemovitost, stavba, pozemek.....	10
1.2 Byt, bytový dům, rodinný dům.....	10
1.3 Vlastnictví, spoluvlastnictví	11
2 SMLOUVY VSTUPUJÍCÍ DO OBCHODU S NEMOVITOSTMI.....	16
2.1 Kupní smlouva.....	16
2.2 Smlouva o zprostředkování	17
2.3 Smlouva o budoucí smlouvě kupní	17
2.4 Smlouva o úschově.....	17
2.5 Smlouva o zřízení věcného břemene	18
2.6 Darovací smlouva	19
3 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	21
3.1 Správa katastru	23
3.2 Vklad do katastru nemovitostí.....	25
3.3 Zdanění přechodů a převodů nemovitostí	26
4 REALITNÍ TRH, REALITNÍ KANCELÁŘE	29
4.1 Realitní trh	29
4.1.1 Vývoj realitního trhu po změně režimu v ČR.....	37
4.1.2 Vstup České republiky do EU	38
4.2 Realitní kanceláře	42
5 POSTUP OBCHODOVÁNÍ S NEMOVITOSTMI.....	52
5.1 Průběh obchodu s nemovitostí z pozice kupujícího	52
5.2 Průběh obchodu s nemovitostí z pozice prodávajícího	58
6 MODELOVÁ SITUACE.....	61

ZÁVĚR.....	65
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	67
SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ	69
PŘÍLOHY	70

ÚVOD

Pro vypracování diplomové práce jsem si vybrala téma Aspekty ovlivňující obchod s nemovitostmi, které mě zaujalo především proto, že tato oblast má specifické postavení v lidském životě, neboť při rozhodování o koupi nemovitosti řeší člověk jednu ze základních lidských potřeb. Je to v mnoha případech rozhodování o největší investici v životě, které při špatném rozhodnutí může mít pro zúčastněné strany výrazně negativní existenční dopady. Aby se špatným rozhodnutím předešlo, rozhodla jsem se, že zpracuji v rámci diplomové práce určitý návod, který by mohl vést k vyvarování se některých základních chyb při obchodu s nemovitostmi.

Část diplomové práce je zaměřena na některé smlouvy, které jsou součástí procesu převodu, jelikož ne každý je seznámen s jejich obsahem a náležitostmi. Další části práce jsou zaměřeny na subjekty, které mají podstatný vliv na obchod s nemovitostmi. Jedná se zejména o katastrální úřad, bez kterého by převod vlastnických práv nebyl možný a dále o realitní kanceláře, které jsou ve většině případů zprostředkovateli těchto obchodů.

U realitních kanceláří je velice důležitý jejich výběr, jelikož ne každá je solidní a některé se snaží nepoctivě podnikat na úkor svých klientů, kteří se tak často dostávají do problémů z hlediska nedostatečné znalosti právní oblasti. K nedílné součásti trhu s nemovitostmi patří obchod s nemovitostmi a jeho ovlivňování. Zde se nejen utváří cena nemovitosti, ale i konkurenční boj realitních kanceláří, který vede ve většině případů ke zlepšování kvality služeb.

Praktická část rozebírá jednotlivé činnosti samotného obchodu s nemovitostmi z pohledu kupujícího i prodávajícího a věnuje se možným rizikům, hlavně při uzavírání smluv, kterých by se měli účastníci realitního obchodu vyvarovat.

1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1 NEMOVITOST, STAVBA, POZEMEK

Nemovitost definuje § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Stavba je stavební dílo, které lze rozlišit podle druhu, účelu a využití. Jde o samostatný stavební objekt, ne soubor objektů, i když tvoří funkční celek. Tímto rozdělujeme stavbu na věc hlavní, jako je například rodinný dům, rekreační chata nebo garáž a na věc vedlejší jako je například studna nebo kůlna.

Stavba je většinou označena číslem popisným nebo u rekreačních chat evidenčním číslem v evidenci katastrálního území, ve kterém je umístěna. V případě, že není označena číslem popisným ani evidenčním, je určena číslem pozemku, na kterém stojí. [1, str. 5]

Dle § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) „se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání“. [2]

Pozemkem se podle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.[1, str. 5]

1.2 BYT, BYTOVÝ DŮM, RODINNÝ DŮM

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v původním znění vymezuje tyto pojmy takto:

Bytovým domem je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Rodinným domem je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a v níž jsou nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bytem je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. [3]

1.3 VLASTNICTVÍ, SPOLUVLASTNICTVÍ

Vlastnictví je jedním z majetkových práv. Vlastníci mají stejná práva a povinnosti a zákonnou ochranu, která je zakotvena v zákonu č. 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod.

Vlastnictví dále upravuje §123- §128 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník:

„Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s nimi. Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.

Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetřit, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.

Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit.

Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba

a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.

Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak. Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu’’.[4]

Vznik vlastnického práva

Vlastnické právo může být nabýváno několika způsoby a to: smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

1) Nabývání smlouvou

Je – li předmětem smlouvy věc movitá, nabývá se vlastnictví převzetím věci. U nemovitých věcí platí, že vlastnictví nabývá vkladem do katastru nemovitostí. V případě, že věc nemovitá není předmětem evidence katastru nemovitostí, nabývá se její vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy. [4, §133]

2) Nabývání děděním

Dědictví může být nabýváno dvojím způsobem, ze zákona nebo ze závěti, kde dědici ze závěti mají přednostní právo. V případě, že ze závěti je nabývána jen část dědictví, zbylá část se rozdělí mezi dědice ze zákona.

Dědic může dědictví odmítnout ústně nebo písemným prohlášením doručeným soudu, ale pouze do jednoho měsíce od soudního vyrozumění. K odmítnutí nesmí být připojeny výhrady nebo podmínky a též nesmí být dědictví odmítnuto pouze z části. Prohlášení je neodvolatelné.

S přechodem dědictví mohou být spojené dluhy po zůstaviteli, za které odpovídá dědic do výše nabytého dědictví. [4]

3) Nabývání rozhodnutím státního orgánu

V tomto případě se za státní orgán považuje rozhodnutí soudu, pozemkového úřadu či stavebního úřadu. Vlastnictví se nabývá dnem právní moci rozhodnutí, případně dnem určeným v rozhodnutí tohoto orgánu. [5, str. 38]

4) Nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem

Jednou z forem, upravenou v občanském zákoníku je nabytí věci jejich vydržením. U nemovitostí se stává jejich vlastníkem oprávněný držitel po uplynutí 10-ti let nepřetržité držby. Zásadní podmínkou, kterou musí oprávněný držitel splnit je jeho dobrá víra, že vzhledem ke všem okolnostem je vlastníkem uvedené věci.

Důkazní břemeno v případných sporech nese pravý vlastník. Veškeré spory vzniklé z titulu vydržení lze řešit mimosoudně dohodou mezi držitelem a vlastníkem. Nedojde-li k dohodě, věc řeší na návrh jednoho z nich soud. [4]

Spoluvlastnictví je vlastnické právo více osob k jedné věci, která mají stejná práva a povinnosti, jako jeden vlastník. Spoluvlastnictví se dělí na podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů.

Podílové spoluvlastnictví vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech ke společné věci. O hospodaření s touto věcí se rozhoduje většinou, počítanou podle velikosti podílů. V případě, že se spoluvlastníci nedohodnou nebo pokud jde o důležitou změnu společné věci, můžou spoluvlastníci požádat soud o rozhodnutí. V případě, že se spoluvlastnický podíl převádí, mají spoluvlastníci předkupní právo. To neplatí v případě, že jde o převod osobě blízké. U zrušení spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání, pokud je předmětem nemovitost, musí být dohoda písemná. „Nedojde-li k dohodě, zruší spoluvlastnictví a provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a k účelnému využití věci. Není-li rozdělení věci dobře možné, přikáže soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům; přihlédne přitom k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud její prodej a výtěžek rozdělí podle podílů. Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí“. [4, §142]

Společné jmění manželů je forma společného vlastnictví věci, které může vzniknout pouze mezi manželi, a jeho instituty jsou upraveny občanským zákoníkem.

§ 143 upravuje, které věci patří do SJM:

§ 143

„(1) Společné jmění manželů tvoří

a) majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věci, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věci vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství, a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka,

b) závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství, s výjimkou závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich, a závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého.

(2) Stane-li se jeden z manželů za trvání manželství společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva, nezakládá nabytí podílu, včetně akcií, ani nabytí členských práv a povinností členů družstva, účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu, s výjimkou bytových družstev.

§ 143a

(1) Manželé mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu rozšířit nebo zúžit stanovený rozsah společného jmění manželů. Takto mohou manželé změnit rozsah majetku a závazků nabytých či vzniklých v budoucnosti, ale i majetku a závazků, které již tvoří jejich společné jmění. Předmětem této smlouvy mohou být i jednotlivé majetkové hodnoty a závazky. Jestliže je předmětem smlouvy nemovitost, která již náleží do společného jmění manželů nebo do výlučného majetku jednoho z nich, nabývá smlouva účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.

(2) Manželé mohou dále smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu vyhradit zcela nebo zčásti vznik společného jmění manželů ke dni zániku manželství, pokud nejde o věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti.

(3) Muž a žena, kteří chtějí uzavřít manželství, mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu upravit své budoucí majetkové vztahy v manželství obdobně.

(4) Manželé se mohou vůči jiné osobě na smlouvu uvedenou v předcházejících odstavcích odvolat jen tehdy, jestliže je jí obsah této smlouvy znám''.[4]

Z praxe lze dodat, že určitým nedostatkem, kdy existence SJM zanikne nebo nevznikne je, že tyto smlouvy nejsou zapisovány do katastru nemovitostí a tudíž osoby, které z něho čerpají, nemají informaci o právním vztahu manželů k nemovitostem v jejich vlastnictví.

§ 149

„(1) Společné jmění manželů zaniká zánikem manželství.

(2) Zanikne-li společné jmění manželů, provede se vypořádání, při němž se vychází z toho, že podíly obou manželů na majetku patřícím do jejich společného jmění jsou stejné. Každý z manželů je oprávněn požadovat, aby mu bylo uhrazeno, co ze svého vynaložil na společný majetek, a je povinen nahradit, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho ostatní majetek. Stejně tak se vychází z toho, že závazky obou manželů vzniklé za trvání manželství jsou povinni manželé splnit rovným dílem.

(3) Při vypořádání se přihlédne především k potřebám nezletilých dětí, k tomu, jak se každý z manželů staral o rodinu, a k tomu, jak se zasloužil o nabytí a udržení společného jmění. Při určení míry přičinění je třeba vzít též zřetel k péči o děti a k obstarávání společné domácnosti''.[4]

Nejoptimálnější pro vypořádávání je, že ho lze provést dohodou ještě před rozvodem manželství, která nabude účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozsudek o rozvodu manželství. Takto uzavřená dohoda je podkladem k provedení vlastnických změn v katastru nemovitostí. I po rozvodu manželství lze uzavřít stejnou dohodu o vypořádání SJM, případně navrhnout soudu aby zahájil řízení o SJM, které je ukončeno rozsudkem. Dohoda i rozsudek jsou titulem pro zápis vlastnických změn.

Dohoda nebo návrh na zahájení řízení musí být podán do tří let od právní moci rozsudku o rozvodu manželství. Tuto zákonnou lhůtu nelze změnit a po jejím uplynutí přechází všechny movité věci do podílového spoluvlastnictví bývalých manželů. Právní režim pak pro vypořádání majetkových vztahů k nemovitostem platí stejný, jako pro vypořádání podílového spoluvlastnictví.

2 SMLOUVY VSTUPUJÍCÍ DO OBCHODU S NEMOVITOSTMI

2.1 KUPNÍ SMLOUVA

Kupní smlouva je dvoustranný právní úkon, mezi prodávajícím a kupujícím. Uzavírá se jak u movitých věcí, tak u nemovitostí. Ve smlouvě musí být sjednána kupní cena, kterou se kupující zavazuje zaplatit za převod vlastnických práv k věci. Prodávající předává kupujícímu doklady nutné k převzetí a užívání, též doklady uvedené ve smlouvě.

V kupní smlouvě na nemovitost je třeba dohodnout nejen kupní cenu, ale i další podmínky převodu, právní titul, na základě kterého se stal prodávající vlastníkem k nabytí nemovitosti, způsob zaplacení kupní ceny nebo i odpovědnost za závady na nemovitosti. Smlouva musí být uzavřena písemně. Za podstatné náležitosti smlouvy se považuje vymezení smluvních stran, předmětu smlouvy, kupní cena, datum, podpisy. Při uzavírání kupní smlouvy na nemovitost je vhodné využít právních služeb, předejde se zbytečným chybám, které mohou vést k neplatnosti smlouvy.

Při vymezení předmětu smlouvy mohou nastat komplikace (nepřesnosti v přepisu údajů evidovaných katastrálním úřadem a zapsaných na listu vlastnictví, na kterém jsou uváděny převáděné nemovitosti, nedoporučuje se uvádět výměry pozemků, protože nejsou povinným údajem a vzhledem k prováděným změnám například digitalizace pozemků někdy nebývají přesné) v zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jelikož je nutné zcela přesně vycházet z údajů ve výpisu z listu vlastnictví. Některé nemovitosti, zejména pozemky, jsou evidovány jak v KN, tak v jiných evidencích, např. zjednodušená evidence - parcely původ Pozemkový katastr, Přídělový plán nebo jiný podklad. Velmi složitá situace nastává, pokud jsou tyto pozemky evidovány paralelně, viz LV v příloze.

U nemovitosti by měly být ve smlouvě uvedeny údaje jako je číslo listů vlastnictví, druh pozemku, parcelní číslo, katastrální území, u staveb číslo popisné nebo orientační, označení parcely, na které se stavba nachází. Je možné uvést i výměry parcel. Vzor smlouvy viz přílohy. [6]

2.2 SMLOUVA O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Smlouva o zprostředkování se pro potřeby obchodování s nemovitostmi uzavírá mezi realitní kanceláří a klientem a řídí se podle Obchodního zákoníku § 642 - § 651 a dále podle Občanského zákoníku. Ve smlouvě se realitní kancelář zavazuje zprostředkovat prodej či koupi určené nemovitosti a v případě uzavření kupní smlouvy se klient zavazuje, že za to zaplatí provizi. Dále by měla smlouva obsahovat náležitosti, které upravují vznik nároku na provizi. Nárok může vzniknout buď uzavřením smlouvy, anebo je – li dohodnuto ve smlouvě, postačí obstarání příležitosti uzavřít smlouvu s třetí osobou. Ve smlouvě by dále mělo být ujednáno, kdo hradí náklady spojené se zprostředkováním a doba, na kterou je sjednána. [6]

2.3 SMLOUVA O BUDOUČÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

Smlouva o budoucí smlouvě kupní se uzavírá mezi prodávajícím a kupujícím v případě, že samotné uzavření kupní smlouvy je potřeba z nějakého důvodu oddálit a obě strany chtějí mít jistotu, že k samotné transakci dojde. Nejčastějším důvodem bývá zajištění finančních prostředků pro koupi nemovitosti. V této smlouvě se budoucí prodávající zavazuje k prodeji nemovitosti za kupní cenu a budoucí kupující se zavazuje nemovitost koupit a zaplatit dohodnutou kupní cenu řádně a včas. Je vhodné ve smlouvě sjednat pokutu pro případ, že k uzavření kupní smlouvy nedojde v dohodnutém termínu. Závazek ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě může zaniknout, pokud nastanou podstatné změny k uzavření smlouvy. V tomto případě jsou smluvní strany povinny vzájemně si vrátit dosud poskytnutá plnění. Podstatné náležitosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě jsou termín pro uzavření samotné kupní smlouvy, závazek uzavřít smlouvu o koupi nemovitosti, náležitosti konečné kupní smlouvy a případně smluvní pokuta a podmínky odstoupení od smlouvy. Vzor smlouvy viz přílohy. [7]

2.4 SMLOUVA O ÚSCHOVĚ

Smlouva o úschově se uzavírá mezi složitelem (ten, kdo si něco uschovává) a schovatelem (ten, kdo přijímá do úschovy). Rozlišujeme různé druhy úschov, jako bankovní, úschova realitní kanceláře, advokátní úschova a notářská úschova, která je doporučována jako

jedna z nejjistějších úschov. (Notářská úschova je zpoplatněná ve výši cca 8.000 Kč.- a advokátní úschova se řídí vyhláškou Ministerstva spravedlnosti ČR č. 177/1996 Sb.). Úschova realitní kanceláře je nejrizikovější, jelikož RK nemají zřízené účty úschov a finanční prostředky jsou vkládány na provozní účet.

Ve smlouvě se sjednává doba, po kterou bude věc u schovatele uložena a složitel je povinen nahradit schovateli náklady, které při opatrování věci vynaložil. Odměna za úschovu musí být předem dohodnutá, jinak složitel není povinen ji uhradit, to však neplatí v případě, je-li to předmět podnikání nebo zvyklost schovatele. Schovatel je povinen věc vydat na žádost složitele po uplynutí sjednané lhůty. V případě, že lhůta není ujednána, může složitel kdykoliv požadovat vydání věci a schovatel ji může kdykoliv vrátit. Schovatel může poskytnout uloženou věc třetí osobě do úschovy, jen se souhlasem složitele. Bez jeho souhlasu nebo v případě prodlení vrácení věci, je povinen uhradit škodu s tím spojenou. Vzor smlouvy viz přílohy. [4, §747-753]

2.5 SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Smlouva o věcném břemenu omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Smlouva se vztahuje buď k určité osobě, nebo k nemovitosti. V případě, že je smlouva uzavřená na osobu, závazek zaniká smrtí oprávněného a je nutné uzavřít smlouvu novou. Pokud je předmětem smlouvy nemovitost, závazek přechází se změnou vlastníka. Smlouva by měla obsahovat, že oprávněný z věcného břemena je povinen nést přiměřené náklady na opravy a udržování. Užívá-li věc i její vlastník, náklady se rozdělí podle míry spoluužívání. Smlouva musí být písemná a vzniká na základě dědického řízení, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Aby nabylo právo věcného břemene, je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu (soud, stavební úřad, pozemkový úřad – ve věcech restitucí) nebo ze zákona. K zániku práva je nutný vklad do katastru nemovitostí.

- Vlastník je povinen něco trpět – příklad je jízda nebo chůze přes pozemek, čerpání vody za studny, atd.
- Něčeho se zdržet – může být vybudování oplocení, atd.

- Něco konat – udržování schůdnost a přístupnost cest, čištění studny, atd.

Smlouva o věcném břemenu musí obsahovat obecné náležitosti, jako identifikace smluvních stran, nutné je vymezení nemovitosti, které se věcné břemeno týká. U osobního věcného břemene je vhodné přesně vymezit rozsah užívání nemovitosti, jako je vyjmenování a popis místností, které oprávněný bude využívat, aby se předešlo případným pozdějším sporům. Při zřízení věcného břemene, které se vztahuje k pozemku, jako je jízda či chůze je vhodné geometricky nebo i opticky vymezit prostor, který může oprávněný pro jízdu a chůzi po pozemku používat. Vzor smlouvy viz přílohy. [4, §151n – 151p]

2.6 DAROVACÍ SMLOUVA

Darovací smlouva se vyznačuje tím, že je uzavřena dobrovolně a bezúplatně, tedy nelze ji uzavřít v případě, že s darováním jedna strana nesouhlasí nebo tehdy, kdy je druhé straně poskytována protihodnota. Smlouva musí být uzavřena za života všech účastníků, jinak je neplatná. Občanský zákoník vylučuje možnost ji uzavřít po dárcově smrti.

Darovaná věc může být vrácena zpět a to ze dvou důvodů. Jedním je, že dárce předem neupozornil obdarovaného na možné vady darované věci a ten je oprávněn věc vrátit. Na druhou stranu dárce může po obdarovaném požadovat vrácení daru, pokud se obdarovaný chová k dárci nebo jeho rodině tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy. Dárce se vrácení věci domáhá osobně.

Smlouva, která se týká darování nemovitosti, musí mít písemnou formu a vlastnoruční, notářem ověřené podpisy všech stran, aby bylo možné na jejím základě změnit zápis v katastru nemovitostí. Dalšími náležitostmi smlouvy je vymezení všech stran a to jejich jména, bydliště, rodná čísla. Vhodné je též uvedení příbuzenského vztahu, pokud takový existuje, kvůli darovací dani a případné kontrole finančního úřadu, jelikož výše daně se odvíjí od příbuzenského vztahu dárce a obdarovaného. Darování mezi blízkými a vzdálenějšími příbuznými je od daně osvobozeno. Pokud smlouva do této kategorie nespadá, je třeba si nechat vyhotovit znalecký posudek na odhad výše hodnoty nemovitosti, podle které se daň počítá. Dále je třeba podrobně vymezit a popsat nemovitost podle popisných údajů a pozemek, na němž se nemovitost nachází, podle parcelního čísla a názvu katastrálního území, ve kterém leží.

Pokud je smlouva uzavřena se všemi zákonnými náležitostmi, může být podán písemný návrh na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch obdarovaného. Návrh může podat dárce i obdarovaný u příslušného katastrálního úřadu, pod který daná nemovitost spadá. Vzor smlouvy viz přílohy. [8]

3 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je součástí státní správy zeměměřičství a katastru, zahrnuje souhrn údajů o nemovitostech v České republice, jejich popis, soupis, geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.

Je zdrojem informací, které slouží k:

- ochraně práv k nemovitostem,
- pro daňové a poplatkové účely,
- k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek,
- pro rozvoj území,
- k oceňování nemovitostí,
- pro účely vědecké, hospodářské a statistické.

V katastru se evidují:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 - budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Pozemky se dělí dle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Dále katastr nemovitostí obsahuje konkrétní údaje o nemovitostech a jiných skutečnostech jako jsou:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem,
- údaje o podrobných polohových bodových polích,
- místní a pomístní názvosloví (ČSN 73 0401 Názvosloví v geodézii a kartografii).

Údaje, které tvoří obsah katastru nemovitostí, jsou uspořádány tak, aby plnily účel informačního systému prostřednictvím katastrálního operátu, uspořádaného podle katastrálního území, který tvoří:

- soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,
- soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech,
- souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního názvosloví,
- sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru [9, §1 – 4]; [10, str. 55 - 58]

3.1 SPRÁVA KATASTRU

Katastrální zákon č. 344/1992 Sb., § 5 vymezuje, co musí být označeno v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí:

- *„pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,*
- *pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,*
- *budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,*
- *rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,*
- *byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány,*
- *rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor,*
- *vodní dílo označením pozemku, na němž je postaveno, a způsobem využití vodního díla‘‘. [9]*

Katastrální úřad provádí:

- vklad údajů o právních vztazích do katastru na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy mu byl tento návrh doručen,
- záznam údajů o právních vztazích do katastru do 30 dnů po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující právní vztahy,
- poznámku v katastru do 30 dnů po doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; tuto poznámku katastrální úřad zruší do 30 dnů po doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly.

Pro zápis nových staveb, reálně oddělovaných částí nemovitostí nebo věcného břemene k části pozemku do katastru, musí být předložen geometrický plán, u nových staveb doklad o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, pokud se jim přiděluje, a u rozestavěných budov, bytů a nebytových prostor čestné prohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu, byt a nebytový prostor.

Vlastníci nemovitostí a pozemků mají povinnost:

- zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce
- označit ve stanovené lhůtě, ne však kratší 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků
- na vyzvání doplnit chybějící údaje a odstranit chyby v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru, a to do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena výzva
- ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru, vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru

- zajistit, aby v případě, že k navrhovanému zápisu do katastru nebo jeho změně není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření správního úřadu, potvrdil příslušný správní orgán, že údaje v návrhu odpovídají skutečnosti
- na vyzvání předložit ve stanovené lhůtě, ne však kratší 30 dnů, příslušné listiny pro zápis do katastru [9, §5 - 10]

3.2 VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Vkladem do katastru nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají práva. Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- smluv o převodu vlastnického práva k nemovitosti – jsou to smlouvy kupní, darovací, výměnné, smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu a další smlouvy, u kterých dochází k nabytí vlastnického práva,
- smluv o zřízení zástavního práva – slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele,
- smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemeni,
- smlouvy o předkupním právu k nemovitostem – vkládá se do katastru nemovitostí v případě, že se předkupní právo vztahuje i k nástupcům kupujícího,
- smlouvy o převodu bytu a nebytových prostor,
- dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštního předpisu – tyto dohody se týkají nemovitostí vrácených v restituci dle zákona č. 403/1990 Sb., o nápravě některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů,
- prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby – vlastnické právo nabývá společnost vkladem do katastru nemovitostí na základě písemného prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem,
- dohody o vypořádání společného jmění manželů,
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem,
- smlouvy o výstavbě domu a jednotkami ve vlastnictví – součástí je převod spoluvlastnických podílů pozemku,

- smlouvy a jiné listiny o převodu vlastnického práva k nemovitostem uzavřené podle zvláštního předpisu (smlouvy v rámci tzv. velké privatizace). [10, str. 62 - 64]

3.3 ZDANĚNÍ PŘECHODŮ A PŘEVODŮ NEMOVITOSTÍ

Z přechodu a převodu vlastnictví k nemovitosti je dle zákona nutno odvést daň, kterou vyměřují místně příslušné finanční úřady. Jedná se o daně dědické, darovací nebo z převodu nemovitostí, které patří mezi tzv. daně přímé a dotýkají se nemovitostí, každá jiným způsobem.

a) Daň dědická

Je vybírána za bezúplatné nabytí majetku v důsledku smrti fyzické osoby. Majetkem pro tyto účely jsou nemovitosti, které jsou na území ČR a ze kterých se vybere daň bez ohledu na státní občanství nebo bydliště zůstavitele. U nemovitostí, které se nacházejí v cizině, se daň nevybírání. Základem daně je cena celého majetku jednotlivého dědice, snižena o položky jako jsou dluhy zůstavitele, náklady spojené s pohřbem, odměna notáře, atd. Za cenu nemovitosti se považuje cena zjištěná ke dni smrti zůstavitele v obvyklých cenách. Poplatníkem dědické daně je dědic, který nabytí majetek nebo jeho část.

b) Daň darovací

Je vybírána za nabytí majetku na základě právního úkonu, pokud je zcela nebo zčásti bezúplatný. Daň se platí z nemovitostí, které se nacházejí na území ČR bez ohledu na státní občanství nebo bydliště dárce. Základem daně je cena majetku, kterého se daň týká, snižena o prokázané dluhy nebo částku v případě částečného bezúplatného převodu. Poplatníkem daně je obdarovaný, ale dárce se stává ručitelem pro případ, že nabyvatel by nesplnil daňovou povinnost. V případě darování do ciziny, je poplatníkem vždy dárce.

c) Daň z převodu nemovitostí

Je vybírána za úplatný převod nebo přechod vlastnictví včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví. Převodem je změna vlastníka na základě smlouvy, přechodem může

být např. rozhodnutí soudu. Předmětem daně může být i bezúplatné zřízení věcného břemene při nabytí nemovitosti darováním. V případě směny nemovitostí je daň vybírána jen za jeden převod a to za ten, z jehož převodu je daň vyšší. Daň je vybírána pouze z nemovitostí, které se nacházejí na území ČR. Cena nemovitosti se stanovuje cenou administrativní, platnou ke dni nabytí nemovitosti (znalecký posudek). Poplatníkem daně je buď převodce (prodávající) a nabyvatel je ručitelem nebo nabyvatel, pokud se jedná o nabytí nemovitosti na základě výkonu rozhodnutí, při konkurzu nebo vyrovnání a vydržení. Dále může být poplatníkem oprávněný z věcného břemene nebo převodce i nabyvatel společně a nerozdílně v případě výměny nemovitostí. V případě převodu ze společného jmění manželů, se každý z manželů považuje za samostatného poplatníka, dle velikosti jejich podílů. [10]

d) Daň z příjmu

Mezi příjmy, které se zdaňují daní z příjmu, patří zejména:

- příjmy z prodeje nemovitostí (mimo osvobození uvedených v zákonu o dani z příjmů,
- příjmy z podnikatelské činnosti, a to zejména příjmy z pronájmu nemovitostí nebo jednotek, pokud podnikatel poskytuje s pronájmem ještě jiné služby (například zapůjčování zemědělských strojů na obdělávání pronajatých pozemků, atd.),
- příjmy z pronájmu nemovitostí nebo bytů – pokud pronájem není živností ani podnikáním,
- přijaté náhrady škody způsobené například na nemovitostech zahrnutých do obchodního majetku podnikatele,
- náhrady za vyvlastnění nemovitosti nebo omezení vlastnického práva.

Předmětem daně z příjmu fyzické osoby je příjem z prodeje vlastní nemovitosti, snížený o výdaje vynaložené na dosažení tohoto příjmu. Výdajem u prodeje nemovitosti je nabývací respektive zůstatková cena a dále náklady na opravu, údržbu a výdaje související s uskutečněním prodeje.

Od daně z příjmů jsou osvobozeny příjmy z prodeje bytu nebo obytného domu s nejvýše dvěma byty včetně pozemků, jestliže je prodává vlastník, který v nich nejméně dva

roky před prodejem bydlel. Dále jsou od daně osvobozeny příjmy z prodeje nemovitostí, jestliže mezi nabytím a prodejem uplynulo pět let. V případě, že dědic chce po smrti zůstavitele nemovitost prodat, tak se doba, po kterou ji zůstavitel vlastnil, do této pětileté doby započítává. Osvobozeny jsou též příjmy z prodeje nemovitostí vrácených v restituci. [21]

Pro účely výpočtu daní se poplatníci rozdělují do tří skupin a to podle vzájemných vztahů k předchůdci nebo nástupci.

1. skupina - příbuzní v přímé řadě (dětí, rodiče, prarodiče), manželé
2. skupina – manželé dětí, nevlastní děti, rodiče manželů, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily ve společné domácnosti nejméně po dobu jednoho roku a které pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele
3. skupina – ostatní osoby

Nabytí majetku děděním mezi osobami v 1. skupině je od daně osvobozeno.

Sazba daně z převodu nemovitostí je 3 % bez ohledu na zařazení osob do skupin. [10, str. 69 – 72]

Sazby jednotlivých daní viz příloha.

4 REALITNÍ TRH, REALITNÍ KANCELÁŘE

4.1 REALITNÍ TRH

Na každém trhu i na realitním je určitá nabídka a poptávka po komoditách, v tomto případě se jedná o nemovitosti.

Poptávka po nemovitostech – každá poptávka začíná u rozhodnutí něco mít, něco vlastnit, tedy mít nemovitost, vlastnit ji. Zde však nastává situace, že většina poptávajících si koupí či pronájem nemovitosti předem dlouhodoběji rozmyšlí, jelikož nejde o záležitost denní spotřeby, ale ve většině případů o velkou investici, která se odvíjí od finančních možností jedinců. Rozhodnutí se o možné investici můžeme shrnout do tří nejčastějších případů.

1. Vlastní potřeba

Ať u rodin nebo jednotlivců, nastává potřeba zajistit si vlastní bydlení a s tím spojená otázka, zda si nemovitost pořídit do osobního vlastnictví, které ve většině případů znamená dlouhodobé zadlužení a ztrátu většiny finančních prostředků, nebo zda si ji pronajmout a volné finanční prostředky použít na jinou investici.

2. Možný další příjem

Další případ nastává, kdy poptávající nebo také investor má k dispozici volné finanční prostředky a rozhodne se pro koupí více nemovitostí, které dále využije k pronájmu a tedy k získání relativně stabilních a dlouhodobých příjmů, jež mu z toho plynou.

3. Dlouhodobější zhodnocování

Tento případ se spíše vztahuje na poptávku po pozemcích. Někdo preferuje zemědělskou půdu s očekáváním, že zhodnocení přijde se změnou územního plánu, jiný může skupovat pozemky v okolí velkých měst případně dopravních koridorů. Výhodou pozemků je, že nepodléhají opotřebení jako stavby a není tudíž nutné do nich vkládat mnoho finančních prostředků na opravy a údržbu. Jsou tedy nejlepší investicí pro dlouhodobé zhodnocování. [11]

Nabídka nemovitostí – nabídku na trhu nemovitostí můžeme rozdělit do tří segmentů: pozemky, stavby a nájemné.

- Pozemky – u nabídky pozemků rozlišujeme, zda se jedná o pozemek stavební či zemědělský.

Stavební pozemky – z krátkodobého hlediska bývají častěji investory vyhledávané, z důvodu výhledového započítání výstavby. Odpadá tu čekání na změnu územního plánu. Existují tu však rizika spojené s lokací a typu pozemku.

- Legislativní rizika – můžou být spojena se změnou zákona, rozhodnutím o vyvlastnění pozemku, případně změny dotační politiky státu.
- Přírodní rizika – týká se oblastí s častými záplavami, sesuvy lavin, zemětřesení nebo můžou být ohroženy ekologickými haváriemi a možností kontaminace půdy.
- Riziko změny územního plánu – například původně stavební pozemek může být zařazen do chráněné krajinné oblasti nebo jako veřejná zeleň a tím se výrazně sníží jeho hodnota. U všech záměrů, které se týkají výstavby nemovitostí, je ten záměr třeba porovnávat s dokumenty, které jsou v daném území schváleny pro územní plánování. Je to poměrně složitá oblast. Příprava, schvalování a změny územních plánů jsou detailně popsány v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V případě, že je schválen územní plán, stává se závazným dokumentem a orgány územního plánování mají povinnost na žádost stavebníka poskytnout mu územně plánovací informaci, která je závazná a informuje stavebníka o možnostech realizace stavby v dané lokalitě.

Zemědělské pozemky – situace na trhu se zemědělskými pozemky bude záviset na politice Evropské unie, ale lze předpokládat, že část zemědělského půdního fondu bude přeměněna k jiným účelům, jako například posílení dopravní infrastruktury, pro průmyslové účely, nákupní a sportovní zařízení a značná část přejde na novou bytovou výstavbu. [11]

Ovlivňujícím faktorem je cena pozemku, která se odvíjí od:

- významu a velikosti obce, ve které se pozemek nachází, z hlediska cestovního ruchu

- územního plánu obce
- lokace v obci
- parkovací možnosti v okolí nemovitosti
- občanská vybavenost – kumulace a poloha obchodů, služeb, atd.
- výměra pozemku
- stavební připravenost u nezastavěných pozemků
- geologické podmínky pozemku
- ochranná pásma a ekologické podmínky

U obytných staveb jsou významné faktory:

- nájemné – regulované, neregulované a výhled do budoucnosti
- životní prostředí, imise, hluk, prach, atd.
- obyvatelstvo v dané lokalitě a objektu
- pracovní příležitosti v okolí
- dopravní infrastruktura v dané lokalitě

[1, str. 458 - 462]

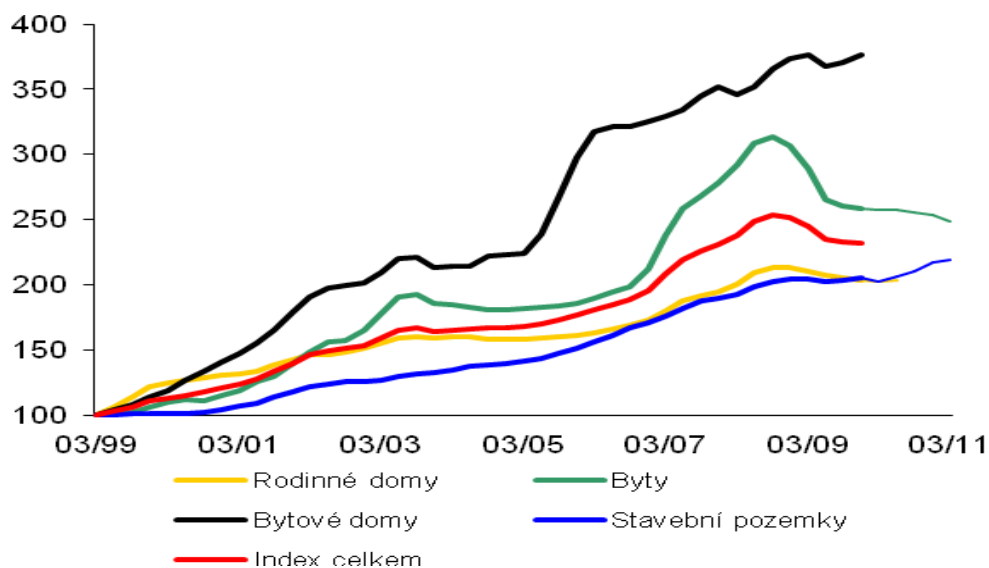
- Stavby – na rozdíl od pozemků, kdy jejich kapacita je limitována, jsou stavby posuzovány z hlediska, kdy zastarávají jak technicky, ekonomicky, tak i morálně. Nabídka staveb může být limitována některými faktory.

- Kapacita stavebních pozemků – množství a velikost pozemků je omezena a tedy i počet na nich zřizovaných staveb je limitován.
- Technické limity – parametry stavby, například počet podlaží, únosnost podlaží, konstrukční systém, technologie výroby, stavební materiály.
- Právní úprava – technické požadavky na stavby, hygienické a požární normy, stavební zákon, územně plánovací dokumentace, atd.
- Ekonomické limity – fáze ekonomického cyklu, stabilita kurzu, dostupnost úvěrů, úroková míra, atd.

- Ostatní vlivy – politická a bezpečnostní situace, kulturní vlivy, složení obyvatel a jiné.

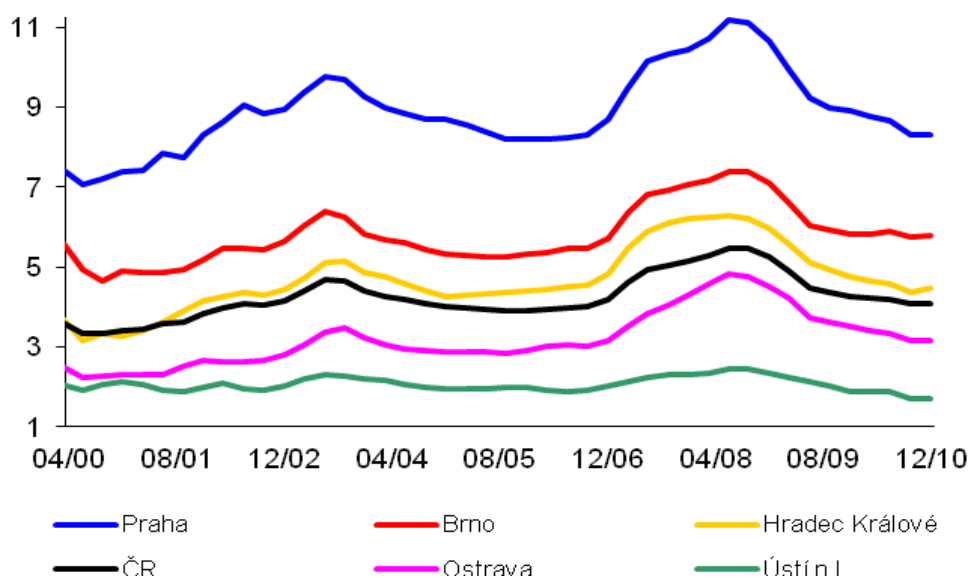
Způsob oprav, údržby a zachovné péče, kvalita jejich provedení, posouzení zda dosud provedené zásady její stavebně technický stav neznehodnotili.

Obrázek 1: Vývoj cen nemovitostí v letech 1999 - 2011



Zdroj: ČNB – Zpráva o finanční stabilitě 2010/2011

Obrázek 2: Vývoj cen bytů v ČR v závislosti na výši příjmů v letech 2000 - 2010



Zdroj: ČNB: Zpráva o finanční stabilitě 2010/2011

Ovlivňující faktory jsou i u poptávky po stavbách a to zejména:

- Demografické vlivy – závisí zejména na vývoji populace, tedy období, kdy převyšuje úmrtnost, může mít poptávka klesající tendenci.
- Sociální vliv – odvíjí se hlavně od míry nezaměstnanosti a s tím spojené příjmy domácností a tedy kupní síla.
- Vnitřní migrace – všeobecně je tendence populace stěhovat se z obcí do měst, nejčastěji za pracovními příležitostmi, ale v poslední době stoupá i poptávka po bydlení na vesnicích.
- Vnější migrace – vstupem ČR do Schengenského prostoru a otevřením hranic vzrostla nejen populace, ale i poptávka cizinců po nemovitostech.
- Životní úroveň – s jejím nárůstem jsou spojeny i větší nároky na kvalitu bydlení, občanskou vybavenost a služby nebo i dopravní infrastrukturu.

Dle mého názoru je v současné době velký zájem o malé byty, situované v blízkosti velkých měst. To z důvodu toho, že současná situace na trhu práce není úplně ideální a mnoho lidí se stěhuje do okolí větších měst, kde je více pracovních příležitostí a v mnoha případech jejich finanční situace nedovoluje si pořídit velký byt či rodinný dům.

Malé byty jsou oblíbené též u svobodných mladých lidí či bezdětných párů nebo naopak se stávají vyhledávanými u lidí, jejichž děti již odrostly a našly si vlastní zázemí.

- Nájemné – můžeme ho rozdělit na nájemné z pozemku a nájemné ze stavby.

Nájemné z pozemku – v našich podmínkách je nájmu z pozemku využíváno velmi málo. Můžeme jej rozdělit na:

- Nájem pozemků zastavených stavbami jiných vlastníků.
- Nájem komerčně využitelných pozemků.
- Nájem pozemků pro umístění dočasných staveb.
- Nájem zemědělské půdy.
- Nájem pozemků zastavených stavbami jiných vlastníků – vychází z let před rokem 1990, kdy občané nemohli kupovat stavební pozemky, ale měli je

v režimu osobního užívání. Po roce 1990 byly pozemky vráceny původním vlastníkům, a tedy docházelo k tomu, že stavba stála na pozemku jiného vlastníka. Tento stav se vyskytuje v mnoha případech a je tedy mnoho případů, kdy vlastník stavby platí vlastníku pozemku nájemné. Je obecný právní zájem na sjednocení vlastnictví pozemku a na něm zřízené stavby. Od 1. 1. 2014 bude vyloučeno, aby stavba na pozemku jiného vlastníka vznikla.

- Nájem komerčně využitelných pozemků – jedná se o nájmy ploch pro parkování, tržiště, koupaliště a jiné. Většina těchto pozemků, kromě parkovišť, nebývá pronajímána celoročně, a tedy neplynou z nich stálé příjmy.
- Nájem pozemků pro umístění dočasných staveb – dočasné stavby jsou využívány poměrně často, a to například výstavní pavilony, zařízení stavenišť, dočasné inženýrské stavby nebo případně ubytovny.
- Nájem zemědělské půdy – zemědělská půda bývá pronajímána nejčastěji za účelem zemědělské výroby.

Nájemné ze staveb – nájemné můžeme rozdělit na tržní nájemné a regulované nájemné.

Tržní nájemné – v sektoru tržních nájmů je třeba vymezit některé faktory, které ho ovlivňují:

- Smlouva na dobu neurčitou – pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, je výpovědní doba tři měsíce a nájemce ani vlastník tak nejsou uzavřenou smlouvou z hlediska času nijak vázáni. Problém nastává v případě, že smlouva je uzavřená na dobu určitou, kde nájemné může trvat od několika měsíců po desítky let a tedy v případě prodeje nemovitostí se pak jedná o prodej majetku s věčným břemenem.
- Služby spojené s nájmem – rozlišujeme služby tzv. „standardní a nadstandardní“. U standardních služeb se jedná o právo nájemce používat pronajaté prostory, společné domovní prostory a v souvislosti s tímto právem nejsou spojeny žádné další služby nebo mohou být tyto služby (úklid, ostraha, atd.) pronajímatelem nabízeny, ale účtovány samostatně. Nadstandardní nájemné je v sazbě nájmu, které je pochopitelně vyšší, zahrnuté služby jako jsou úklid, ostraha, vrátnice, atd.

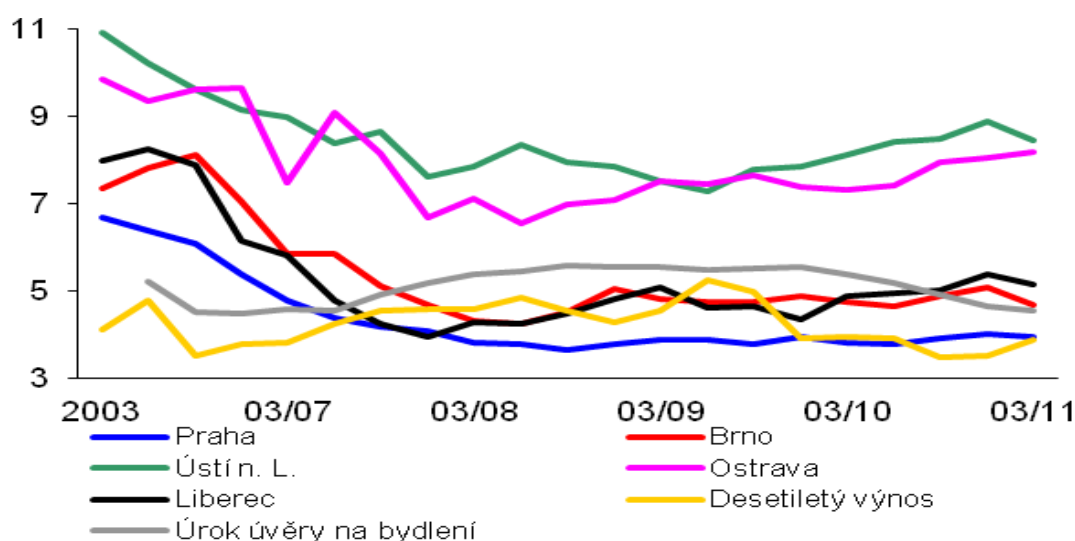
- Sankce při předčasném vypovězení smlouvy – toto opatření zavádí majitel objektu ve většině případů u dlouhodobých nájmu na dobu určitou, aby si dlouhodobě zajistil pravidelný příjem od nájemce. Ze strany nájemce je toto opatření vyžadováno v případě, že zaplatil nájemné dlouhodobě dopředu nebo do pronajatého objektu investoval náklady.
- Inflační doložka – je důležitá zvláště v období větší inflace. V případě uzavření nájemní smlouvy s fixní sazbou nájemného, je na konci smluvního období nájemné sice nominálně stejné, ale reálná hodnota je pouze jeho zlomkem.
- Způsob placení nájemného – nájemné může být placeno několika způsoby, třeba dle intervalů – měsíční, kvartální, roční. Někde může pronajímatel vyžadovat zaplacení kauce, což je maximálně trojnásobek měsíčních nájmu při uzavření smlouvy. Tento způsob je často využíván u nájmu bytů. Je to v případech, kdy nájemce neplatí nájemné a služby s užíváním bytu, způsobí škodu na majetku pronajímatele. V takových případech je pronajímatel oprávněn si vzniklé pohledávky započítat proti složené kauci. V některých případech pronajímatel vyžaduje splacení celého nájemného za dobu nájmu předem, pro případné uhrazení nákladů na koupi či renovaci objektu. V takovém případě to má výhodu pro nájemce z hlediska inflace. Dále může být nájemné hrazeno službami namísto peněžní částky, například domovníkové byty, kde nájemce neplatí nájem, ale vykonává pro majitele nemovitosti nějaké služby. Může být i kombinace několika způsobů.
- Povinnosti nájemníka – ve smlouvách se obvykle uvádí, jak se má nájemník chovat, co má vykonávat a čeho se má zdržet. Zvláště u pronájmu celých objektů mají často povinnost provádět správu objektu nebo případnou drobnou údržbu, atd.
- Technické zhodnocení – je to náhrada nějakého dílu, prvku nebo celku stavby jiným dílem, který má obvykle lepší funkční, technickou případně i morální kvalitu. Opravy a údržby jsou činnosti, které vedou k obnovení nebo udržení stávajících kvalitativních parametrů dané stavby nebo její části. V případě, že nájemce opravuje, udržuje nebo technicky zhodnocuje pronajatou nemovitost, měl by to pronajímatel nějakým způsobem zohlednit. Je však nutné k takovéto

činnosti, s výjimkou běžné údržby, mít předem souhlasné stanovisko majitele nemovitosti.

Regulované nájemné – je pozůstatkem centrálně plánované ekonomiky, tedy doby státem nařízených pevných cen výrobků a služeb. Objekt, většinou bytový dům s regulovaným nájemným je z hlediska tržního pohledu stavba s břemenem, který jeho majiteli neumožňuje využít plně jeho ekonomický potenciál v souladu s jeho využitím. Na straně nabídky tyto objekty většinou nabízejí k prodeji města, nebo majitelé, kteří je získali v restituci. Pro vlastníky je to často jediná možnost, jak se zbavit nákladů na provoz a údržbu, na které jim regulované nájemné nemůže vystačit, pokud nemají prostředky z jiných zdrojů. Na straně poptávky stojí silní realitní investoři, kteří mají zajištěné dlouhodobě využitelné finanční prostředky a u těchto objektů předpokládají budoucí velké zhodnocení po odstranění regulovaného nájemného. [11]

Jednostranné zvyšování regulovaného nájemného je upraveno zákonem č. 107/2006 Sb., který nabyl účinnosti dnem 31. 3. 2006. Opravňoval pronajímatele v období ode dne jeho účinnosti do 31. 12. 2010 respektive 31. 12. 2012 (záleží na dané lokalitě) uplatnit jednostranné zvýšení nájemného počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k prvnímu lednu následujícího kalendářního roku. Od 1. 1. 2011 již pronajímatel jednostranně nemůže zvyšovat nájemné, nájemce a pronajímatel se musí dohodnout na nové výši nájemného. [22]

Obrázek 3: Výnosy z nájemného (průměry za období v %; 2003–2006 roční data, dále čtvrtletní; porovnání s výnosy desetiletého vládního dluhopisu a sazeb úvěrů na bydlení)



Zdroj: ČNB Zpráva o finanční stabilitě 2010/2011

Ukazatel výnosů z nájemného se v sledovaných regionech mírně zvýšil asi o 0,2 procentního bodu. S výnosem z nájemného jsou do budoucna spojena některá rizika související s deregulací nájemného. Tato deregulace se v průběhu dvou let bude týkat zhruba 700 tisíc z celkového počtu cca 900 tisíc nájemních bytů. Nelze však vyloučit zvýšení nabídky na části nájemního trhu, kde je vyvíjen tlak na snížení tržního nájemného a snížení výnosu z nájemného. Na druhou stranu úplná deregulace téměř 60 % bytů s regulovaným nájemným, která proběhla od 1. 1. 2011, měla prozatím omezený dopad do výše regulovaného i tržního nájemného ve sledovaných regionech. V krajských městech, kde bude deregulace rozložena do dalších dvou let, se přitom rozdíl mezi tržním a regulovaným nájemným významně snížil už v předchozích letech. [12]

4.1.1 Vývoj realitního trhu po změně režimu v ČR

Po pádu komunistického režimu v roce 1989 se Česká republika zpátky zařadila mezi evropské země s tržní ekonomikou. Do této doby se nemovitý majetek nacházel v rukou státu a družstevních organizací. Soukromé vlastnictví existovalo pouze v malé míře. Po roce 1989 byla jedna z prvních velkých změn rozsáhlá privatizace státního majetku, která byla nezbytná pro další vývoj České republiky a nastartovala rozvoj soukromého vlastnictví.

Další podstatnou změnou byly restituční procesy, které odstraňovaly některé majetkové křivdy minulého období a majetek byl vrácen původním vlastníkům. V mnoha případech však navrácení majetku způsobovalo nové křivdy, jelikož nebylo dostatečně pamatováno na práva osob, které měly majetek vydat, ač jej nabyly v dobré víře, docházelo tedy k případům, že osoby které nabyly majetek v rámci privatizace, jej měly vydat v rámci restituce.

Z celkového pohledu lze však tyto činnosti hodnotit jako pozitivní faktory, které rozhýbaly realitní trh. Velké přesuny majetku ale měly za následek vznik některých rizik spojené s nabýváním vlastnictví k nemovitosti. Tato rizika se týkala především faktického vlastnictví nemovitosti a vlastnictví, které bylo zapsáno do katastru nemovitostí. Mohlo se například stát, že prodávající doložil vlastnictví pozemku výpisem z katastru nemovitostí, který však nebyl oprávněným majitelem, investor na základě kupní smlouvy pozemek koupil a katastrální úřad jej zapsal jako vlastníka. Výpis z katastru nemovitostí nedokládal vždy

spolehlivě vlastnické právo k nemovitosti a s tímto vznikaly, třeba i řadu let po té soudní spory o určení vlastnictví.

Z důvodu privatizace a restituce majetku nemusel vždy zápis v katastru nemovitostí odpovídat skutečnému stavu. Při koupi nemovitosti bylo důležité důkladné prověření listin, na základě kterých nabyl vlastnické právo prodávající nebo jeho předchůdci. To vyžadovalo dobrou znalost místních poměrů a právních předpisů v jednotlivých obdobích, kdy posuzované listiny vznikaly. Zkoumáním nabývacích titulů mělo být zjištěno, zda se někde v minulosti nevyskytl problém, který by v budoucnu mohl ohrozit práva investora.

Dále zde nastávaly některé faktory, které ovlivňovaly rozvoj realitního trhu. Ještě v komunistickém režimu došlo na území České republiky k popření zásady, která neumožňovala, aby vlastník stavby byl jiný, než vlastník pozemku pod stavbou. Průlom této zásady umožnilo, aby vlastníkem pozemku a stavby byly různé osoby. Tento stav v některých případech ještě přetrvává.

Fakt, že vlastníku pozemku nemusí vždy patřit stavba, která se na pozemku buduje, zpomaluje proces poskytování hypotečních úvěrů. Před započítáním stavby lze zřídit zástavní právo pouze k pozemku, ke stavbě ho lze zřídit v určité fázi stavby, tedy až poté, co lze vznikající stavbu zapsat jako samostatnou nemovitost do katastru nemovitostí. Mohou vznikat spory o úplatu za užívání pozemku, případně požadavky na odstranění staveb.

V oblasti trhu s byty se negativně projevuje skutečnost, že u části bytů dosud existuje regulované nájemné, tedy stav, kdy stát přenáší na majitele nájemních domů svou povinnost pečovat o sociálně slabé. V těchto bytech navíc často žijí ekonomicky dobře situované osoby. [13]

4.1.2 Vstup České republiky do EU

V roce 2004 se stala Česká republika členskou zemí Evropské unie. Podmínkou přistoupení bylo zavedení standardních právních mechanismů, které se uplatňují v evropských zemích. Evropské právo rozšířilo okruh osob, které v České republice mohou nabývat nemovitosti. Nadále však platí, že vlastnické právo k nemovitostem, jako i zápisy do katastrů nemovitostí se řídí právem místa, na kterých se nacházejí. Jedná – li se o nemovitost na území České republiky, platí zde české právní předpisy, i když je investorem občan Evropské unie nebo společnost se sídlem v Evropské unii. [13]

Nabývání nemovitostí v tuzemsku občany států Evropské unie upravoval zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon v § 17, který platil od 1. 5. 2004 a byl zrušen k 1. 5. 2011. V tomto paragrafu bylo uvedeno:

(1) Pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen "zemědělský pozemek") mohou nabývat

a) tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písmenu c),

b) cizozemci s českým státním občanstvím,

c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona, a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky,

d) ostatní cizozemci pouze

1. děděním,

2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,

3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,

4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,

5. výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,

6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,

7. jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo

8. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.

(2) Další, v odstavci 1 neuvedené nemovitosti, mohou nabývat

a) tuzemci,

b) cizozemci s českým státním občanstvím,

c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,

d) cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat,

e) ostatní cizozemci pouze

1. *děděním,*
2. *pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti,*
3. *do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem,*
4. *od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela,*
5. *výměnou za jinou nemovitost v tuzemsku, jejíž cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původní nemovitosti zjištěnou podle zvláštního právního předpisu,*
6. *na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví,*
7. *výstavbou na vlastním pozemku,*
8. *jde-li o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo*
9. *pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon*

Právo cizozemců nabývat do vlastnictví nemovitosti v tuzemsku, zákon o půdě a devizový zákon upravují rozdílně. Dle zákona o půdě č. 229/1991 Sb., ustanovení v § 3 nebylo možné od nabytí účinnosti, ani dosud převést půdu do vlastnictví cizozemce. Nabýt vlastnictví k půdě může cizozemec pouze jiným způsobem, například děděním. Zákaz převádění vlastnictví k půdě na cizozemce se týká jen určitého druhu pozemků, na které se vztahuje zákon o půdě. Jde o tyto druhy pozemků:

- *pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond, to jsou pozemky zemědělsky obhospodařovatelné, orná půda, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a půda, která byla nebo má být zemědělsky obhospodařovatelná, ale dočasně obdělávaná není*
- *pozemky, které náležejí do zemědělského půdního fondu, to jsou rybníky, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi a podobně*
- *pozemky určené k plnění funkce lesa – lesní pozemky dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích*

Pro posouzení, zda jde o zemědělskou půdu nebo o lesní pozemky, je rozhodující stanovená charakteristika účelu užívání pozemku evidovaná v katastru nemovitostí. V případě, že by vznikla pochybnost, zda je pozemek součástí zemědělského půdního fondu, rozhoduje v takovém případě orgán ochrany zemědělského půdního fondu. V případě

pochybnosti o určení pozemku k plnění funkce lesa, rozhoduje orgán státní správy lesů, jímž je okresní úřad.

Dle devizového zákona právo cizozemce k nabývání vlastnictví k tuzemským nemovitostem závisí na tom, zda je občanem České republiky. Cizozemec, který je občanem ČR, devizový zákon nijak neomezuje v právu nabývat nemovitosti do vlastnictví. Cizozemci, kteří nejsou občané ČR, mohou nabývat vlastnictví k tuzemským nemovitostem, a to k pozemkům a stavbám spojeným se zemí pevným základem, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. [14]

Česká republika si při vstupu do Evropské unie vyjednala dvě přechodná období, která umožňovala zachovat si určitá dočasná omezení v oblasti nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami, a to po dobu 5 let u objektů vedlejšího bydlení, a po dobu 7 let u zemědělských pozemků od data vstupu do Evropské unie. 1. května 2009 skončilo první přechodné pětileté období, po které si mohla Česká republika ponechat určitá omezení při nabývání tuzemských nemovitostí sloužících k bydlení vůči zahraničním osobám, a tedy katastrální úřady již nemohou zamítat žádosti o vklad do katastru nemovitostí. Tato lhůta byla stanovena v Aktu o podmínkách přistoupení, který je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení ČR k EU, tedy primárního práva EU.

Dne 1. května 2011 uplynulo druhé sedmileté přechodné období pro zachování regulace nabývání tuzemských zemědělských pozemků, které byly obsaženy v devizovém zákoně a týkaly se pouze pozemků v soukromém vlastnictví, a z toho vyplývá, že katastrální úřady již nemůžou zamítat návrhy na vklad práva u zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví. K tomuto dni byl zrušen § 17 devizového zákona. [15]

V řadě případů cizinci mohli tuzemské nemovitosti nabývat ještě před 1. květnem 2009, a to například na základě povolení k trvalému pobytu nebo prostřednictvím tuzemské právnické osoby, kterou cizinci vlastnili. K pořízení stavby či pozemku často postačovalo založit si, případně zakoupit obchodní společnost nebo družstvo se sídlem v České republice. Regulaci bylo možné obcházet i jinými způsoby, jako například smlouvou o dlouhodobém pronájmu nemovitosti s možností její pozdější změny na kupní smlouvu, bez jakýchkoliv finančních doplatků nebo častým způsobem byl nákup nemovitosti na jméno českého občana, který však byl velmi rizikový. Nabývání tuzemských nemovitostí sloužících k bydlení zahraničními osobami se řídilo § 17 devizového zákona, k 1. 5. 2009 byla tato omezení

zrušena a zůstalo pouze omezení nabývání pozemků tvořících zemědělský půdní fond a plnicích funkci lesa. Toto omezení bylo zrušeno ke dni 1. 5. 2012.

Novelou devizového zákona č. 206/2011 Sb., došlo k sjednocení práva Evropské unie s českým vnitrostátním právem a k úplnému uvolnění českého trhu s nemovitostmi. Cizinec nyní může nabývat veškeré tuzemské nemovitosti, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. Ten by však nic takového činit neměl, jelikož by opět došlo k rozporu s právem Evropské unie. Novelou devizového zákona se v konečné podobě umožnil převod tuzemských nemovitostí bez ohledu na místo trvalého pobytu nebo sídlo nabyvatele.

Většina českých bank na tuto skutečnost reagovala a umožnila cizincům financovat dané nemovitosti prostřednictvím hypotečních úvěrů. Z informací organizací vyplývá, že hypotéku si nejčastěji zajišťují na pořízení nemovitosti Slováci, Rakušané, Němci nebo Britové. Nejčastěji je vyřizován úvěr na koupi bytových jednotek v novostavbách.

Průměrná výše hypotéky u cizinců je dvakrát vyšší, než nejčastější hypotéka v Praze a činí u cizince cca 3,8 milionu Kč, zatímco v Praze se pohybuje v rozmezí 1,5 – 1,7 milionu Kč. [23]

4.2 REALITNÍ KANCELÁŘE

Realitní činnost se řadí do kategorie volných živností a tedy k výkonu této živnosti a získání živnostenského oprávnění musí být splněny pouze všeobecné podmínky výkonu volné živnosti, které jsou:

- dosažení věku 18 let,
- způsobilost k právním úkonům,
- bezúhonnost – za bezúhonnou se nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním nebo předmětem podnikání o které žádá nebo které ohlašuje. [16, §6]

Služby realitních kanceláří:

Realitní kanceláře poskytují služby převážně v oblastech:

- Zprostředkovatelská činnost – zprostředkování prodeje, koupě či pronájmu nemovitosti.
- Správa nemovitosti – soubor činností, které zajišťují bezproblémový chod nemovitosti a odstraňují překážky, které by zabraňovaly jejím obyvatelům v užívání nemovitosti jako takové.

Činnosti správy nemovitosti:

- technická – konstrukční prvky, technické zabezpečení budov (stavební zákon, správní řád, normy, technické listy, návody k použití, dodávka služeb spojených s užíváním prostoru)
- právní – Občanský zákoník, Obchodní zákoník, Zákon o vlastnictví bytů, Obchodní zákoník)
- finanční – daňové zákony, vedení účetnictví, nařízení vlády – o poplatku z prodlení, o opravách v bytě, atd.
 - a) vyměřování a vybírání nájemného a záloh za služby
 - b) rozdělení plateb na čisté nájemné a zálohy [17]
- Dražby – dobrovolné i nedobrovolné dražby nemovitostí, ale i věci movitých.
- Poradenská činnost – znalecké posudky, marketingové studie, odborné poradenství, analýzy, atd.
- Developerská činnost – realizace vlastních projektů s následným prodejem či pronájmem nebo zastoupení jiného developera při prodeji [11]

Realitní kanceláře můžeme dělit na:

- a) Teritoriální – velké realitní kanceláře mohou působit na celém území státu, některé rozšiřují svoji působnost i do dalších zemí. Největší skupinu však zastupují realitní kanceláře, které působí lokálně, tedy například v rámci kraje nebo většího

města (Praha, Brno, Hradec Králové, atd.). Další skupinu tvoří realitní kanceláře čistě zaměřené na lázeňská města či rekreační oblasti.

- b) Segmentové – u tohoto hlediska záleží na velikosti realitní kanceláře. Některé zahrnují celý segment realitního trhu, od zprostředkovávání prodeje pozemků, přes byty, rodinné domy, bytové domy, nájmy a další. Jiné se specializují pouze na několik segmentů, například administrativní budovy, luxusní byty, výrobní areály, atd.
- c) Specializované – další skupinu tvoří realitní kanceláře, vytvořené speciálně pro zajištění služeb jednoho konkrétního zákazníka nebo úzkou skupinu klientů. Zde můžeme zařadit realitní kanceláře vytvořené bankou jako její dceřiné společnosti pro realizaci propadlých zástav a následných dražeb. Dalším příkladem může být společnost, která se zabývá prodejem pohonných hmot a realitní kancelář vytvoří za účelem vhodného nákupu pozemků pro výstavbu čerpacích stanic. Tuto alternativu volí obvykle distribuční firmy, které chtějí zůstat jako finální klienti v pozadí z důvodu chování potencionálního prodávajícího, který by mohl chtít nepřiměřeně profitovat z atraktivity firmy.

Rozsah poskytovaných služeb realitních kanceláří nelze jasně definovat, jelikož nikde není jednoznačně uvedeno, jaké služby by měli minimálně zajišťovat. V mnoha případech je klient nalákan na komplexní služby, ale v průběhu realizace obchodu však zjišťuje, že základní službou je pouze zprostředkování obchodu a zbytek uváděných služeb se do požadované provize nezahrnují. Proto by měl klient být obezřetný ve výběru a předem si vše dobře promyslet, případně zvolit velkou realitní kancelář, která je již trhem prověřena. [11]

Pro eliminaci těchto nesolidních realitních kanceláří, v rámci pozitivního ovlivňování dění na realitním trhu, představila Asociace realitních kanceláří přehled určitého minima, které by mělo být klientovi zajištěno:

❖ Nábor zakázky

- vstupní prohlídka nemovitosti
- sepsání zprostředkovatelské smlouvy

- posouzení reálné tržní ceny
- převzetí podkladů potřebných k prodeji od klienta
- ❖ Příprava zakázky
 - prověření podkladů získaných od klienta z běžně dostupných zdrojů
 - zpracování textových a grafických podkladů
- ❖ Realizace zakázky
 - nabídka nemovitosti
 - organizace prohlídky nemovitosti
 - průběžná komunikace s klientem
 - blokace nabídky nemovitosti
 - příprava podkladů pro kupní smlouvu
 - asistence u kupní smlouvy oprávněnou osobou
 - vypořádání kupní ceny, je-li tak sjednáno
 - doručení podkladů na katastrální úřad, je-li tak sjednáno [18]

Pro rozpoznání, zda jde o solidní realitní kancelář, může klient zhodnotit, podle několika znaků:

- První dojem – již při vstupu do realitní kanceláře lze z prvního dojmu odhadnout její kvalitu. Důležitou roli může hrát interiér, oblečení pracovníků, jejich vystupování nebo třeba přijetí klienta. V případě již zavedené společnosti, je vhodné si předem sjednat schůzku s konkrétním pracovníkem.
- Informace - zájemce o zprostředkování prodeje by měl dostat veškeré informace týkající se způsobu práce realitní kanceláře, jejich služeb, úhrad za služby, provize a dále i podstatných náležitostí zprostředkovatelské smlouvy. Dalším postupem by měla být domluva prohlídky nemovitosti, na základě které se zprostředkovatelská smlouva zpracovává. V některých případech se může stát, že již při první prohlídce zástupce kanceláře odmítne zakázku přijmout. Stává se tak proto, že požadavky klienta na cenu jsou ke stavu a prodejnosti nemovitosti často neúměrné. Pokud je realitní kancelář seriózní, na tuto skutečnost upozorní a nabídku odmítne.

- Exkluzivita smluv – exkluzivní smlouvy jsou smlouvy, kterými klient zmocňuje kancelář k výhradnímu zastoupení ve věci prodeje uvedené nemovitosti. Takováto smlouva by měla v první řadě obsahovat právní předpisy, podle kterých je uzavřena. Dále musí být jasně specifikovány obě smluvní strany. V případě, že má nemovitost více vlastníků, měly by být doloženy ověřené plné moci, které opravňují klienta k jednání ve věci prodeje předmětné nemovitosti. Dalšími důležitými podklady jsou doklady k nemovitosti, jako nabývací listina a výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší dvou měsíců. Nabývací listinou je kupní smlouva, rozhodnutí o dědictví, darovací smlouva, rozhodnutí o vypořádání společného jmění manželů, dohoda o vydání věci, atd. Podstatnou náležitostí zprostředkovatelské smlouvy je cena nemovitosti, za kterou ji bude realitní kancelář nabízet, výše provize, termín plnění smlouvy a případné smluvní pokuty za nedodržení podmínek smlouvy.
- Stanovení prodejní ceny a výše provize – seriózní realitní kancelář nejprve provede analýzu situace na trhu, zváží technický stav nemovitosti, případná věcná břemena či jiné překážky a podrobně s těmito skutečnostmi klienta seznámí a navrhně nejvhodnější řešení. Zde se hlavně prokazuje profesionalita kanceláře. Klient by měl být přesvědčen, že cena je optimální. Od prodejní ceny se dále odvíjí výše provize, která se pohybuje obvykle mezi 3-6%, ale finální částka závisí na dohodě klienta s kanceláří. Je časté, že provizi platí ten, kdo si službu objednal, ale je možné ji rozdělit mezi obě strany. Záleží, na jakých podmínkách se účastníci dohodnou. [19]
- Profesní způsobilost zaměstnanců – pracovníci by měli být svým způsobem odborníky, kteří se ve svém oboru vyznají a mají dostatečné znalosti a zkušenosti. Pravidelně by měli být školeni pro aktualizaci znalostí z technických, ekonomických či jiných oblastí. Dobrou vizitkou pro realitního makléře je certifikát „Realitní makléř“, který zaručuje zvládnutí znalostí z realitní činnosti. Tento certifikát je možné získat na Vysoké škole ekonomické v Praze při splnění určitých podmínek:
 - Kvalifikace a praxe – žadatel o certifikaci musí mít středoškolské vzdělání, 3 roky praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního vzdělávání nebo vysokoškolské vzdělání, rok praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti.
 - Osobní vlastnosti a reference – žadatel o certifikaci nesmí mít záznam v rejstříku trestů a to za majetkovou trestnou činnost či jiný s realitní

činností související čin a musí prostřednictvím referencí či jiných obdobných dokladů prokázat spokojenost svých klientů s poskytovanými službami a tím svoji dostatečnou odbornou úroveň.

- Doklady které musí žadatel o certifikaci doložit – doklad o absolvovaném vysokoškolském či středoškolském vzdělání, doklad o absolvování rekvalifikačního studia, kopii výpisu z rejstříku trestů, doklady o absolvované praxi – reference, potvrzení zaměstnavatele, prohlášení o praxi. [24]
- Některé realitní kanceláře provozují činnost na základě norem ČSN ISO, která je určitou zárukou, že jejich postupy jsou systematicky nastaveny a pravidelně kontrolovány. Dalším možným pozitivním znakem může být fakt, že realitní kancelář je členem profesního sdružení jako například Asociace realitních kanceláří České republiky. Každý člen se zavazuje dodržovat etický kodex realitního makléře a je povinen absolvovat minimální vzdělávací program. Členové jsou pravidelně informováni o novinkách v legislativě, mají možnost konzultace s právníky a daňovými poradci asociace. Dále jsou všichni povinni mít pojištění na případnou škodu vyplývající z jejich profese. [11]

Následující znaky je možno shrnout do deseti bodů, kterých by se měl držet každý klient při hledání solidní realitní kanceláře.

- 1) Vyhledat služby zavedených realitních kanceláří, vyhýbat se jednotlivcům s na první pohled velmi výhodnými podmínkami.
- 2) Všímat si jednání pracovníků, vybavení kanceláří, celkové atmosféry. Prostředí většinou napoví víc, než jakákoliv reklama.
- 3) Vyžadovat komplexní informace o způsobu práce realitní kanceláře. Většina z nich má své provozní předpisy, které je dobré si podrobně prostudovat.
- 4) Neuzavírat smlouvu s kanceláří dříve, než si klient vše pečlivě zváží. Žádná solidní realitní kancelář nebude klienta nutit k okamžitému rozhodnutí.
- 5) Uzavírat jen takovou smlouvu, která akceptuje pouze kupujícího, který splňuje veškeré podmínky prodeje specifikované ve zprostředkovatelské smlouvě.

- 6) Dbát na úplnost zprostředkovatelské smlouvy, vyžadovat přesné znění ve všech jejích ustanoveních, zvláště pak v termínech a provizi. V případě pochybností si vyžádat před podpisem konzultaci právníka.
- 7) V případě sepisování kupní smlouvy vyžadovat advokáta či notáře. Jinými osobami psanou kupní smlouvu odmítnout.
- 8) Z pohledu kupujícího si od realitní kanceláře vyžádat potvrzení, že může danou nemovitost nabízet. V mnoha případech to může ušetřit čas, peníze i zklamání.
- 9) Kupovanou nemovitost si dobře prohlédnout. V případě pochybností je výhodná konzultace s odborníkem. Vyžadovat doklady k nemovitosti a veškeré další dostupné informace.
- 10) Dodržovat seriózní jednání, pro uzavření dobrého obchodu je důležitá vzájemná důvěra. [19]

Požadavky na realitního makléře – i přes to, že činnost realitního makléře může vykonávat skoro každý, kdo splňuje všeobecné podmínky živnostenského podnikání, lze definovat některé požadavky, které by měl každý realitní makléř znát:

- Morální předpoklady – realitní makléř by měl mít neustále na paměti, že prodávající mu svěřuje nemalé hodnoty, na jejichž úspěšném prodeji v některých případech závisí jeho další život nebo život jeho rodiny a kupující často vykonává největší investiční rozhodnutí ve svém životě.
- Znalosti ve stavebnictví – makléř by měl mít znalosti alespoň na úrovni střední průmyslové stavební školy, aby byl schopen provádět technické popisy staveb a analyzovat případné vady a poruchy na stavbách.
- Znalost katastru nemovitostí – jedním ze základních dokumentů, který při sjednávání obchodu dostane realitní makléř k dispozici, je výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy. Měl by být schopen se v nich nejenom správně vyznat, ale dále je i interpretovat.
- Právní řád a zákony – obchody s nemovitostmi se řídí podmínkami uvedenými v právním řádu a některých zákonech, které musí být dodrženy, aby obchod proběhl podle všech pravidel.
- Marketing – je uváděno mnoho úloh marketingu, ale jako základní význam můžeme uvést, že je to proces výzkumu trhu, či prodej výrobků a služeb. Realitní makléř

vystupuje jako obchodník, který se bez znalosti realitního trhu neobejde. Dalším důležitým aspektem je, jak danou nemovitost na trh uvede.

- Oceňování nemovitostí – mnoho realitních kanceláří využívá pro ocenění nemovitostí odborníky, ale i makléř by měl být schopen stanovit alespoň přibližnou tržní cenu nemovitosti, která je předmětem obchodu.
- Všeobecný přehled – na klienta jistě pozitivně zapůsobí, pokud bude realitní makléř vykazovat znalosti z oblastí jako kultura, politika nebo případně i historie. Tyto znalosti mohou v klientovi vyvolat dobrý dojem toho, že makléř má i velké odborné předpoklady. [11]

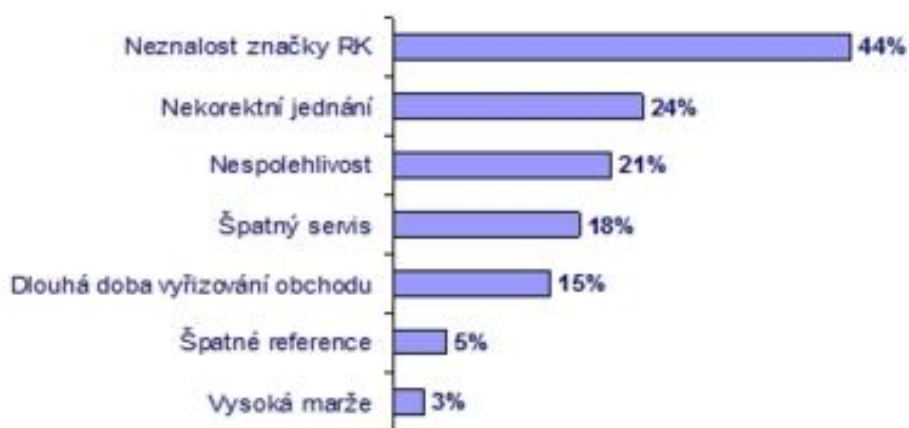
Průzkumy českého realitního trhu

Na závěr této kapitoly je vhodné uvést průzkum českého realitního trhu agentury MindBridge, která působí v oblastech výzkumných, poradenských či manažerských a zabývá se poradenstvím v oblastech komunikace, kvality, spokojenosti a loajality zákazníků nebo optimalizace produktu, služby nebo systému péče o zákazníka.

Průzkum je zaměřen na tři základní části: Velikost a složení trhu, pozice realitních kanceláří a spotřebitelské preference.

- Velikost a složení trhu – za studie vyplývá, že v roce 2008 bylo na trhu realizováno asi 93 000 obchodů v celkové hodnotě 158 mld. Kč. Průměrná hodnota jedné transakce činila 1,7 milionu korun. Bylo zjištěno, že prostřednictvím realitních kanceláří proběhlo 54 % těchto transakcí. Průměrná hodnota provize z uskutečněného obchodu se pohybuje mezi 4-5 %, ale dle rozsahu služeb a náročnosti transakce může klesnout až na 2 % nebo naopak vystoupat na 6-7 %.

Obrázek 4: Hlavní příčiny nevyužívání služeb realitních kanceláří



Zdroj: Mindbridge: „Realitní trh ČR“

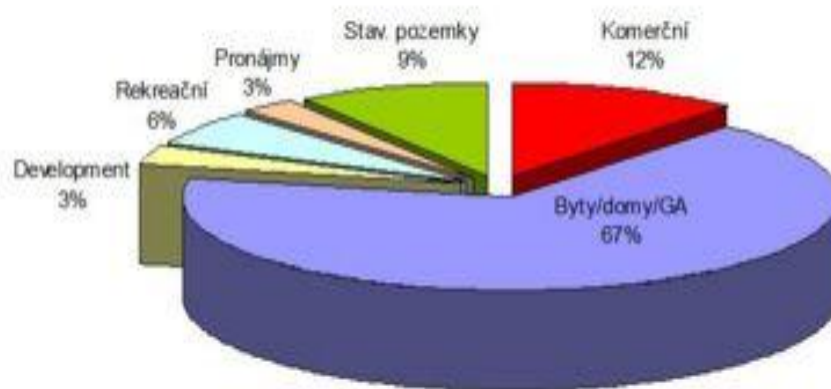
- Pozice realitních kanceláří – „ na trhu působí přibližně 31 – 33 tis. subjektů s živnostenským oprávněním k realitní činnosti. Z toho 68 % působí výhradně v jednom regionu, 14 % funguje více než v jednom kraji, ale bez celorepublikové působnosti a 18 % subjektů disponuje celorepublikovým pokrytím “.
- Spotřebitelské preference – “ ze studie vyplývá, že 23 % populace v současnosti bydlí v pronajatém bytě, 14 % v družstevním bytě, 60 % v bytě (domě) v osobním vlastnictví a 3% bydlí na kolejích, ubytovnách apod. Nákup či prodej nemovitosti dosud realizovalo 11 % z dotazovaných respondentů a služeb realitních makléřů využívali lidé nejvíce při prodeji bytu v osobním vlastnictví “. [20]

Rok 2011 přinesl velkým realitním kancelářím meziroční růst obrátu 10,8 %. Celková velikost realitního trhu včetně prodejů realizovaných mimo realitní kanceláře činila na maržích z prodeje a pronájmu až 5,08 mld. Kč. Oproti loňskému roku se jedná o 3-7 % pokles. Celkový pokles trhu ovlivnily faktory a to z osmi procent nižší ceny stejných nemovitostí a z devadesáti dvou procent nižší počet prodejů. Objem trhu realizovaného realitními kancelářemi poklesl o 2,2 %.

Oproti roku 2010, který přinesl prudký propad trhu, a tím zanikla řada menších realitních kanceláří, byl rok 2011 stálejší. Realitní kanceláře se zotavovaly z předchozích období, přizpůsobovaly se změnám poptávky na trhu a též přizpůsobovaly ceny služeb. V roce 2012 se očekává velký vliv na realitní trh snížením úvěrové kapacity bank, dále omezením poptávky na rezidenčním trhu a to důsledkem poklesu příjmů populace a

rostoucími výdaji za základní zboží a služby. Dále se očekává snížení cen dosud neobsazených novostaveb, u nichž developerům budou končit úvěry a pokles zahraniční poptávky. [25]

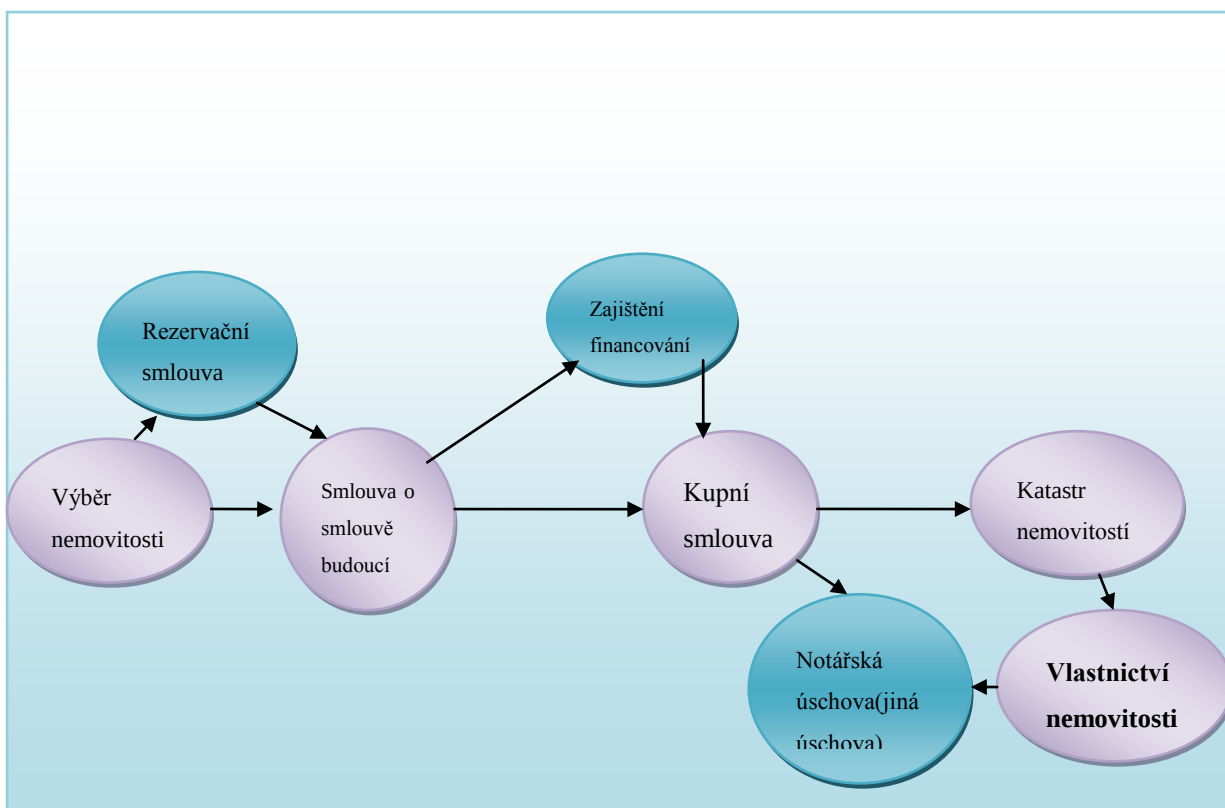
Obrázek 5: Struktura realitního trhu



Zdroj: Mindbridge: „Realitní trh ČR“

5 POSTUP OBCHODOVÁNÍ S NEMOVITOSTMI

5.1 PRŮBĚH OBCHODU S NEMOVITOSTÍ Z POZICE KUPUJÍCÍHO



1. Výběr nemovitosti – je prvním krokem k pořízení nemovitosti. Může probíhat dvěma způsoby:

- samostatný výběr nemovitosti – prostřednictvím inzerce či jiné nabídky realitních kanceláří si kupující vybere pro něj vhodnou jak lokací, tak i cenou nemovitost, která mu bude vyhovovat. Dnes už ne častým způsobem bývá dohoda přímo mezi kupujícím a prodávajícím, jelikož většina nemovitostí je nabízena prostřednictvím realitních kanceláří.
- zadání kritérií a výběr realitní kanceláří – ne každý má čas a chuť probírat se nejrůznějšími inzertními prospekty, případně strávit většinu času hledáním na

internetu výhodných nabídek a porovnávat je. Proto je v tomto případě vhodné vybrat si dvě či tři solidní realitní kanceláře, kterým se zadají vhodná kritéria pro výběr nemovitosti a po předložení nabídek se mezi sebou porovnají.

Při samotném výběru nemovitosti je dle mého názoru nejdůležitější si daný objekt předem dobře prověřit. Kupující by se měl velmi pečlivě seznámit s technickým stavem objektu. Pokud si sám nebo s pomocí svých známých není schopen udělat správný úsudek, měl by využít služeb odborníků. V současné době jsou na trhu odborné firmy, které za úplatu provedou inspekci skutečného stavu nemovitosti a mnohdy dokáží poukázáním na vady a nedodělky snížit kupní cenu o nezanedbatelnou částku. Na co se hlavně zaměřit:

- orientace nemovitosti vzhledem ke světovým stranám a možnosti stěhování břemen,
- obhlídka vnitřních i vnějších stěn domu, zda neobsahují trhliny v omítkách nosných zdí, které lze odstranit jen s řádně navýšeným rozpočtem,
- zjistit, zda se nevlíní podlahy, dlažby a obklady jsou správně položeny, důležité jsou i pravoúhlé rohy a svislé stěny, okna musí těsnit, na venkovních parapetech se nesmí držet voda, dveře by se měly dovírat bez odporu,
- zaměřit se na vlhkost, případně výskyt plísní v domě, zvláště v nejnižším podlaží, pod střechou a v koutech místností,
- stav střechy, izolace, krytiny (přístup, současné opravy, kvalita krovů, protržené parotěsní izolace, zatékání),
- je vhodné vyžádat si protokoly revizí u elektřiny, plynu, komínů, hromosvodu, vytápění, tlakovou zkoušku vody,
- vyžádat si projektovou dokumentaci včetně případných změn, měla by odpovídat skutečnému stavu nemovitosti,
- stáří a stav rozvodů, podceňují se podomácku rozšířené elektroinstalace v havarijním stavu,
- jaký je zdroj tepla pro vytápění a náklady s ním spojené, vytápění je možné například zapnout a vypnout, ale těžko regulovat,

- lidé si nedávají pozor na technické podmínky bydlení jako takového – hluk z ostatních bytů, často vytopená koupelna od sousedů,
- zajištění napojení na vnější sítě (likvidace odpadních vod), zásobování objektu vodou, režim zasakování dešťových vod.

Před uzavřením rezervační smlouvy je vhodné si zjistit informace o dané nemovitosti výpisem z katastru nemovitostí a to především:

- ověření totožnosti prodávajícího – může nastat případ, že majitel uvedený v katastru nemovitostí je někdo jiný než prodávající. Skutečný prodávající by u sebe měl mít dokumenty, týkající se nemovitosti a též plnou moc od majitele nemovitosti.
- kontrola výpisu z katastru nemovitostí a to především:
 - vlastnické právo – osoba majitele nemovitosti musí být shodná s osobou uvedenou na listu vlastnictví,
 - nemovitost ve společném jmění manželů – prodej nemovitosti musí schválit oba a tedy i oba podepsat smlouvu,
 - prodávající je vlastníkem pouze podílu nemovitosti – má tedy právo prodat pouze svůj podíl na nemovitosti a to se souhlasem všech podílníků,
 - zástavní právo k nemovitosti – zástavní právo přechází s převodem vlastnictví. Kupující si v tomto případě musí rozmyslet, zda od koupě nemovitosti upustit či hypotéku převzít za dosavadního majitele.
 - exekuce na nemovitost – nemovitost zatíženou exekucí nelze převést do svého vlastnictví. Domnívám se, že v tomto případě je nejvhodnější od koupě odstoupit.
 - věcná břemena – k nemovitosti můžou váznout věcná břemena například právo na dožití, břemeno chůze a jízdy atd. Tato práva omezují nakládání s nemovitostí a ovlivňují tržní cenu.

2. Rezervační smlouva – uzavírá se již v případě vážného zájmu kupujícího o danou nemovitost. Touto smlouvou si kupující zajišťuje, že po určitou dobu nebude moci

prodávající či realitní kancelář dále nabízet předmětnou nemovitost jinému zájemci. Naskýtá se tak čas pro kontrolu faktického i právního stavu nemovitosti případně ujasnění či zajištění podmínek financování. Rezervační smlouva obvykle zahrnuje i rezervační poplatek, který si smluvní strany dohodnou dle povahy nemovitosti a který zajišťuje prodávajícímu či realitní kanceláři, že klient si koupí nemovitosti nerozmyslí. Rezervační poplatek se obvykle pohybuje od 5-10% z ceny nemovitosti. Je vhodné, aby ve smlouvě bylo dohodnuto, že tento poplatek bude započítán na úhradu kupní ceny a případně bude sloužit jako smluvní pokuta při nedodržení podmínek smlouvy. Vzor smlouvy viz přílohy.

3. **Smlouva o smlouvě budoucí** – smlouvu o smlouvě budoucí může v jisté míře nahradit rezervační smlouva, jelikož v obou případech mají strany zájem na tom, aby daná transakce proběhla, ale z určitého důvodu je potřeba samotnou transakci oddálit. Tímto důvodem může být zajištění finančních prostředků ke koupi nemovitosti. Náležitostmi smlouvy o smlouvě budoucí jsou termín pro uzavření samotné kupní smlouvy, závazek uzavřít smlouvu o koupi nemovitosti, náležitosti konečné kupní smlouvy a případně smluvní pokuta a podmínky odstoupení od smlouvy. Dále je ve smlouvě možné sjednat předkupní právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí na list vlastnictví prodávajícího a chrání tak kupujícího před porušením závazku. Vzor smlouvy viz přílohy.
4. **Zajištění financování** – nejlépe z vlastních zdrojů, nebo pokud má kupující tu možnost, tak vypůjčení si od příbuzných či známých. V případě, že si kupující vezme hypotéku, nejen že bude splácet několik desítek let, ale zaplatí jak úroky, tak i spoustu dalších poplatků, které jsou s hypotékou spojeny, jako například poplatky za poskytnutí úvěru, měsíční vedení úvěrového účtu, poplatek za odhad ceny nemovitosti. Při vyřizování úvěru bude banka požadovat jak potvrzení o příjmech kupujícího, tak i smlouvu o smlouvě budoucí kupní a odhad dané nemovitosti. Klient musí podat žádost o úvěr, který banka zpracuje a po zhodnocení bonity klienta úvěr schválí. Po splnění dalších podmínek je možné úvěr čerpat.
5. **Kupní smlouva** – u kupní smlouvy jsou podstatné náležitosti jako identifikace smluvních stran, identifikace předmětu smlouvy, kupní cena, datum a podpisy obou stran. U uzavírání smlouvy se mohou vyskytnout některá rizika, která mohou mít nepříznivý dopad na prodávajícího či kupujícího:

- identifikace předmětu smlouvy – při nesprávném vymezení předmětu smlouvy, tedy nemovitosti, mohou nastat komplikace při zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, proto je nutné přesně vycházet z údajů uvedených ve výpisu z listu vlastnictví,
- kupní cena – dle mého názoru by ji kupující neměl platit předem, ale až po změně zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí,
- seznámit se se stavem dané nemovitosti před uzavřením smlouvy – tedy se stavem faktickým a právním. Faktickým stavem je například stáří a stav dané nemovitosti, právním stavem může být omezení vlastnického práva, například zřízeným věcným břemenem. Kupující si musí být vědom toho, že prodávající neodpovídá za vady, na které výslovně upozornil, dále za vady, které vyplývají z celkového stavu nemovitosti a vznikly běžným opotřebením a užíváním nemovitosti. Aby se předešlo případným budoucím sporům ohledně vad, může si kupující ve smlouvě vymínit formulaci, že nemovitost netrpí jinými vadami, než které jsou uvedené ve smlouvě a že k nemovitosti nevážnou žádné další závazky ani věcná práva.
- nebezpečí nahodilé zkázy nebo zhoršení nemovitosti – riziko přechází na kupujícího přechodem vlastnictví, je tedy vhodné ve smlouvě uvést přesný datum předání a převzetí nemovitosti a to z důvodu určitého trvání vkladového řízení,
- úhrada daně z převodu nemovitosti – při koupi nemovitosti je povinnost uhradit daň z převodu nemovitostí a tuto povinnost má prodávající. Může však nastat situace, že prodávající svou povinnost nesplní a poté bude částka vymáhána po kupujícím, který se v tomto případě stává ručitelem, proto je vhodné v kupní smlouvě zaplacení daně ošetřit a to například tak, že v případě notářské či jiné úschovy, bude část vyhrazena na daň a při převodu rovnou zaplacená. Pokud kupující splní daňovou povinnost za prodávajícího, má právo vymáhat zaplacenou částku po prodávajícím.
- smluvní pokuta – užitečnou součástí kupní smlouvy je smluvní pokuta v případě, že některá ze stran nedodrží smluvní podmínky,

Pro vyvarování se chyb při uzavírání kupní smlouvy a předejití tak rizikům, které by mohly vést k neplatnosti smlouvy či znevýhodnění jedné ze stran, je dobré využít právních služeb nebo alespoň před podepsáním smlouvy konzultovat její obsah s právníkem. Vzor kupní smlouvy viz přílohy.

6. Notářská či jiná úschova – rozlišujeme druhy úschov jako bankovní, úschova realitní kanceláře, advokátní úschova a notářská úschova, která je doporučována jako nejjistější. Využívá se hlavně v případech, kdy oba účastníci projeví vůli maximálně zajistit všechny závazky, které jsou v kupní smlouvě sjednané. Může nastat případ, že z nějakého důvodu je zamítnut návrh na vklad vlastnického práva a kupní cena nemovitosti již byla uhrazena ke dni podpisu smlouvy. V tomto případě může kupující přijít jak o danou částku, tak i o předmětnou nemovitost, v případě že prodávající je nekorektní. Toto platí i naopak. Vzor smlouvy viz přílohy.

7. Katastr nemovitostí – po uzavření kupní smlouvy musí dojít k předložení v potřebném počtu výtisků se všemi náležitostmi formou návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu, aby zahájil řízení o vkladu práva, který může podat jak kupující, tak i prodávající nebo pověřená osoba. Katastr nemovitostí rozhoduje podle zákona č. 500/2004 Sb., (správní řád), zde jsou uvedeny všechny lhůty a opravné prostředky. Základní lhůta pro rozhodnutí katastrálního úřadu je 30 kalendářních dnů. Zjistí-li se některé vady v návrhu nebo smlouvách, které lze odstranit, katastrální úřad řízení přeruší a vyzve účastníky k doplnění či opravě návrhu. Jde-li o vadu neodstranitelnou, katastrální úřad řízení zastaví a účastníky vyrozumí. Ve všech smluvních dokumentech se doporučuje sjednat vzájemnou povinnost účastníků poskytnout si součinnost k odstranění vad, pro které bylo řízení zastaveno. Pokud jsou vady odstraněny a smluvní dokumenty znovu účastníky podepsané, podávají se katastrálnímu úřadu ve formě nového návrhu na zahájení řízení. Jsou-li vady absolutně neodstranitelné, ujednává se, že se po právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení, smlouvy od počátku ruší a účastníci si vydávají vzájemně poskytnutá plnění.

V případech, které se týkají rozdělení či změny hranic pozemku, je nutné připojit ke kupní smlouvě geometrický plán, který je předem schválen KÚ a musí být připojen souhlas stavebního úřadu s dělením parcel.

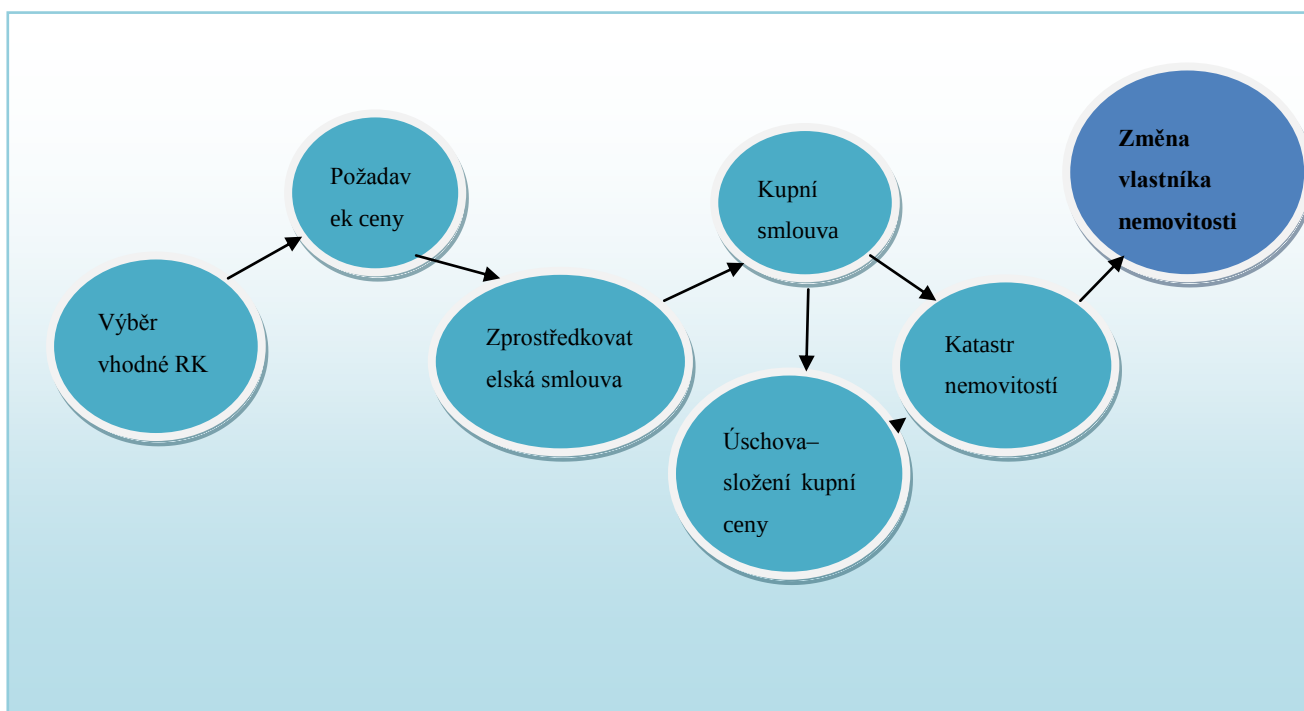
Návrh musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, dále identifikace účastníků řízení a označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí.

Podání návrhu musí proběhnout osobně, podáním na podatelnu nebo zasláním smluv včetně návrhu formou poštovní přepravy. Ostatní informace nebo vyžádání listin je nejjednodušší zajistit osobně nebo zpoplatněným dálkovým přístupem přes datové schránky, kde je výpis podrobnější s více údaji. Další způsob je zajištění informací na webových stránkách ČUZK, které mají pouze informativní charakter.

Výpis z LV je zpoplatněn 100,- Kč, návrh na zahájení vkladového řízení 1.000,- Kč, kopie listiny (20,- nebo 50,- Kč).

8. **Vlastnictví nemovitosti** – po převodu vlastnického práva k nemovitosti katastrálním úřadem a vyplacení kupní ceny z úschovy se kupující stává vlastníkem nemovitosti a tedy může proběhnout vlastní předání a převzetí nemovitosti.

5.2 PRŮBĚH OBCHODU S NEMOVITOSTÍ Z POZICE PRODAVAJÍCÍHO



1. Výběr vhodné realitní kanceláře – pro správný výběr vhodné realitní kanceláře by se měl prodávající řídit některými zásadami:

- vybrat si RK již zavedenou na trhu,
- dbát prvního dojmu z celkové atmosféry RK,
- vyžadovat veškeré informace o způsobu práce RK,
- neuzavírat smlouvy před pečlivým uvážením,
- vyžadovat úplnost a správnost při uzavírání smluv, v případě pochybností využít právní poradenství.

Klíčovým kritériem při rozhodování potencionálních klientů je, dle mého názoru kvalita nabízených služeb. Lidé by pravděpodobně nabídky realitních kanceláří využívali ve větší míře, ale kvalita služeb podle nich zdaleka neodpovídá ceně, kterou si realitní kanceláře účtují (nespolehlivost, špatný servis, nekorektní jednání, dlouhá doba vyřizování obchodu, vysoká marže). Jelikož v praxi je bohužel známo ještě dost případů nekalých jednání ze strany realitních kanceláří, prodávající pak těchto služeb využít nechce a je realizován tzv. přímý obchod.

2. Požadavek ceny – seriózní realitní kancelář by měla nejprve provést analýzu situace na trhu, zvážit technický stav nemovitosti, případná omezení vlastnických práv, či jiných omezení, klienta s těmito skutečnostmi seznámit a navrhnout nejvhodnější řešení s ohledem na potřeby prodávajícího. Při konečném stanovení prodejní ceny by měl být prodávající přesvědčen, že cena je optimální.

3. Zprostředkovatelská smlouva – uzavírá se v případě, že prodej nemovitosti probíhá prostřednictvím realitní kanceláře. Zprostředkovatelská smlouva by měla obsahovat identifikaci smluvních stran, specifikaci dané nemovitosti, cenu nemovitosti a provizi realitní kanceláři, práva a povinnosti smluvních stran, smluvní pokutu, datum, místo a podpisy obou stran. Před uzavřením smlouvy je vhodné se poradit s právním zástupcem. Největším rizikem může být rozhodčí doložka a forma sjednání provize.

4. **Kupní smlouva** – je třeba, aby si prodávající uvědomil, že realitní kancelář je sice zprostředkovatelem smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím, nikoliv však jejím účastníkem, proto neodpovídá za splnění závazku smluvních stran. Týká se to např. situace, kdy kupující nezaplatí kupní cenu nemovitosti prodávajícímu.
5. **Úschova – složení kupní ceny**
6. **Katastr nemovitostí**
7. **Změna vlastníka nemovitosti** – po převodu vlastnického práva k nemovitosti katastrálním úřadem a zaplacení kupní ceny z úschovy se kupující stává majitelem nemovitosti, může tedy proběhnout samotné předání a převzetí nemovitosti s dalšími nezbytnými náležitostmi.

6 MODELOVÁ SITUACE

Návrh či konkrétní modelová situace, která by zaručila účastníkům obchodu s nemovitostmi vyvarování se všech rizik, je velice těžké určit, jelikož každý má jiné požadavky a preference, ale při dodržení některých zásad je možná jejich významná eliminace.

Prvním krokem při rozhodování o prodeji či koupi nemovitosti by mělo být důkladné promyšlení důvodu, proč k takové transakci přistoupit a dále kolik času vynaložit na její realizaci. Dále, zvláště u prodávajících je třeba si zvolit, zda využít služeb realitních kanceláří k prodeji nemovitosti. V případě, že prodávající těchto služeb využít nechce, měl by být schopen zvládnout některé činnosti potřebné pro prodej nemovitosti, jako jsou:

- Orientace v cenách nemovitostí v dané lokalitě – pokud prodávající nasadí příliš vysokou cenu, zvláště v prvních týdnech, kdy je o nemovitost největší zájem, může odradit spoustu zájemců a vést k tomu, že si kupující raději pořídí jinou nemovitost v okolí, která se ve srovnání bude zdát výhodnější.
- Hledání zájemce o koupi nemovitosti, vyjednávání s ním o podmínkách prodeje včetně zajišťování prohlídek – tato činnost je zajišťována zpravidla pomocí inzerce, která však sebou nese určitá rizika a to hlavně z důvodu nedostatku poskytnutých nebo špatně zvolených informací o nemovitosti, které mohou zájemce odradit.
- Výběr nejlepší nabídky, dohoda s kupujícím o konečné ceně a dalších podmínkách prodeje.
- Sepsání kupní smlouvy, která musí mít nejen všechny podstatné náležitosti, aby byla katastrem nemovitostí akceptována, ale také aby smlouva neobsahovala žádná ustanovení, která by byla pro některou ze stran nevýhodná.
- Řešení daňových aspektů obchodu.
- Dohoda s kupujícím o způsobu předání kupní ceny – zákonem jsou stanoveny limity pro výši plateb v hotovosti.

Pan Novák byl jediným vlastníkem rodinného domu, který získal darem od svých rodičů v roce 2000 v k. ú. obce Podhorní Újezd a Vojice. Vyřešil bytovou situaci své početné rodiny tak, že si s manželkou postavili nový rodinný dům, kam se přestěhovali. Pan Novák se rozhodl původní nemovitost prodat. Rodinný dům nebyl zatížen žádným zástavním právem, věcným břemenem nebo jinými právními závazky (např. nájem). Vzhledem k nedobré dřívější osobní zkušenosti s poskytováním služeb realitní kanceláří se rozhodl vyhledat si sám zájemce o koupi nemovitosti.

Navštívil místně příslušný Katastrální úřad v Jičíně a nechal si zhotovit list vlastnictví, jehož obsahem byly nemovitosti určené k prodeji a kopii katastrální mapy.

K zjištění obvyklé ceny předmětných nemovitostí si vybral znalce ze Znaleckého ústavu s. r. o. v Hradci Králové a objednal si vypracování znaleckého posudku. Znalci předložil stavební dokumentaci, kopii katastrální mapy, list vlastnictví a darovací smlouvu jako původní nabývací titul. Se znalcem se dohodl na termínu prohlídky nemovitostí. Znalec po prohlídce nemovitostí a zjištění jejich stavebně technického stavu vypracoval posudek se stanovením obvyklé ceny nemovitosti, kterou určil ve výši 1.200.000,- Kč.

Pan Novák si pořídil fotodokumentaci rodinného domu a v regionálním tisku Jičínský deník si objednal vytištění inzerátu znění: „ Prodám starší rodinný dům vel. 3+1, 100 m² užitkové plochy, po celkové rekonstrukci a garáž tvořící součást rodinného domu se zahradou o výměře 400 m² v obci Podhorní Újezd. Do nemovitosti je zaveden plyn, elektřina a je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. V obci je potřebná občanská vybavenost. Cena 1.200.000,- Kč. ”

Na inzerát reagovali celkem tři zájemci, se kterými si pan Novák sjednal postupně schůzky za účelem prohlídky nemovitostí inzerovaných k prodeji. První zájemce měl výhrady k umístění rodinného domu vzhledem k blízkosti hlavní komunikace Hradec Králové-Jičín a provozu nedaleké restaurace z důvodu zvýšené hluchosti. Další neměl potřebnou finanční hotovost a navrhoval uhradit kupní cenu ve splátkách. Vzhledem k jeho finanční situaci neměl pan Novák jistotu, zda by své závazky mohl dodržet. O podmínkách prodeje a výši kupní ceny se proto dohodl s třetím zájemcem, který mu výpisem z jeho účtu prokázal, že disponuje s potřebnou finanční hotovostí. Pan Novák přistoupil na snížení kupní ceny o 100.000,- Kč (hluchost blízké komunikace).

Po vzájemné dohodě se obě strany rozhodly využít služeb advokáta k sepsání kupní smlouvy a složení kupní ceny do advokátní úschovy. Pan Novák advokátovi předložil

vypracovaný znalecký posudek a příslušný výpis z listu vlastnictví. Obě strany se dohodly, že mimo zákonných náležitostí bude kupní smlouva obsahovat odkaz na předmětný znalecký posudek, který byl základem pro dohodu o výši kupní ceny. Advokát úvodem pana Nováka seznámil se skutečností, že své služby účtuje v souladu vyhláškou Ministerstva spravedlnosti ČR č. 177/1996 Sb., a doporučil mu využít ustanovení § 3 citované vyhlášky o smluvní odměně. Za sepsání kupní smlouvy bude požadovat částku 3.000,- Kč a za sepsání smlouvy o úschově a vzetí peněz do úschovy částku 2.000,- Kč, k oběma částkám bude navíc připočteno DPH ve výši 20%, protože je plátcem této daně. Pan Novák výši odměny odsouhlasil. Advokát sepsal kupní smlouvu včetně návrhu na zahájení řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí a připravil i smlouvu o úschově kupní ceny. Obě smluvní strany se na výzvu advokáta dostavily do jeho kanceláře, kde podepsaly potřebný počet vyhotovení kupní smlouvy a návrh na zahájení řízení o vkladu práva. Advokát ověřil na jednom vyhotovení kupní smlouvy podpisy účastníků a současně vyzval účastníky k podpisu smlouvy o úschově peněz, kterou jako schovatel také podepsal. Ve smlouvě o úschově peněz si účastníci sjednali, že složením celé kupní ceny na účet úschov advokáta bude kupní cena zaplacená. Advokát, který si také ponechal v úschově potřebný počet vyhotovení kupní smlouvy, z toho jednu s ověřenými podpisy účastníků a podepsané návrhy na zahájení vkladového řízení a se zavázal, že do tří dnů po složení celé kupní ceny do jeho úschovy, podá příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na zahájení vkladového řízení. Ve smlouvě o úschově peněz účastníci zavázali advokáta vydat z úschovy kupní cenu prodávajícímu do 3 dnů po té, co mu bude originálem kupní smlouvy opatřené razítkem katastrálního úřadu o provedeném vkladu práva prokázáno, že vlastnické právo k převáděným nemovitostem bylo vloženo na kupujícího, že na výpisu z listu vlastnictví nejsou zapsána žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiné právní vady a současně bude prokázáno protokolem o předání nemovitostí, že kupující bez výhrad převáděné nemovitosti do svého vlastnictví fyzicky převzal. Se souhlasem prodávajícího byla v úschově advokáta ponechána částka ve výši 3% z dosažené kupní ceny, tj. 36.000,- Kč, k úhradě daně z převodu nemovitostí, která se odvádí příslušnému finančnímu úřadu. Daň se vypočítává buď z dosažené kupní ceny, pokud je vyšší než cena obvyklá vypočtená dle zák. č. 151/1997 Sb., v platném znění. (nyní je to ve znění zák. č. 188/2011 Sb.). Je-li cena obvyklá vyšší, daň se vypočítává a odvádí z této částky. Vzhledem k tomu, že vypracovaný znalecký posudek obsahoval i ocenění obvyklou cenou, bylo možné přesně vypočítat výši daně z převodu nemovitostí, která bude ponechána v úschově advokáta. Advokát se ve smlouvě o úschově peněz zavázal, že po předložení kopie priznání k dani z převodu nemovitostí tuto daň příslušnému finančnímu úřadu uhradí.

Pan Novák v dohodnuté lhůtě kupní cenu sníženou a částku daně z převodu nemovitostí obdržel na svůj účet.

Porovnání nákladů přímého prodeje s prodejem přes realitní kancelář

Pan Novák ve srovnání s požadavky realitní kanceláře ušetřil značnou finanční částku. Jeho náklady na tuto transakci dosáhly cca 13 000,- Kč. Z toho uhradil poplatek katastrálnímu úřadu 150,- Kč za výpis z listu vlastnictví a kopii katastrální mapy. Za znalecký posudek na rodinný dům zaplatil znalci 4 000,- Kč. Inzerát v regionálním tisku vyšel na 1 000,- Kč. Úhrada za advokátní služby pak na 7 000,- Kč.

Realitní kanceláře si za své služby v této lokalitě účtují provizi ve výši 3 – 5% z dosažené kupní ceny, v tomto případě částku 33.000 – 55.000,- Kč. V této provizi jsou započteny i náklady na sepsání kupní smlouvy, někdy náklady na úschovu kupní ceny, náklady na vypracování znaleckého posudku a správní poplatek, který je třeba v kolkové známce uhradit při podání návrhu na vklad práva. Realitní kanceláři samozřejmě vznikají další náklady a to s inzercí nemovitosti, s jednáním s klienty a prohlídkami nemovitostí.

Daň z převodu nemovitosti ve výši 36 000,- Kč si pan Novák uhradí sám, jak při přímém prodeji, tak i v případě prodeje přes realitní kancelář.

Tato modelová situace popisuje bezproblémový případ obchodu s nemovitostí formou přímého prodeje, který v porovnání nákladů s prodejem přes realitní kancelář je daleko výhodnější.

ZÁVĚR

Diplomová práce je zaměřena na aspekty, které ovlivňují obchod s nemovitostmi. Do této činnosti vstupují některé smlouvy a jejich náležitosti, které je nutno dodržet.

Dále pak subjekty, které na obchod s nemovitostmi mají podstatný vliv a to zejména katastr nemovitostí, bez kterého by u tohoto obchodu nebylo možné převést vlastnická ani jiná práva k nemovitostem a realitní kanceláře, jejichž prostřednictvím je uskutečňováno zhruba 54% realitních obchodů (viz strana 50).

U realitních kanceláří je zvlášť důležitý jejich samotný výběr, jelikož se na realitním trhu objevují některé případy nekalého jednání a možných podvodů. Může to být způsobeno faktem, že podnikání v realitní činnosti může zatím vykonávat prakticky každý, jelikož výkon této činnosti se řadí do kategorie volných živností a tedy k získání živnostenského oprávnění musí být splněny pouze všeobecné podmínky. Nejlepší možností, jak se takovýchto nepoctivých praktik vyvarovat, je zvolit si realitní kancelář, která je členem Asociace realitních kanceláří České republiky, která vydala přehled určitého minima, které by mělo být klientovi zajištěno.

K dalším aspektům, které ovlivňují obchod s nemovitostmi, patří realitní trh, kde se střetává nabídka s poptávkou a utváří se tak cena nemovitostí. Součástí toho je i vývoj realitního trhu po změně režimu v České republice a vstupu do Evropské unie.

Praktická část je zaměřena na jednotlivé činnosti obchodu s nemovitostmi, jak z pohledu kupujícího, tak i prodávajícího a dále na určitý návod a doporučení, které by mělo eliminovat většinu rizik spojených se samotným realitním obchodem (například neověření totožnosti prodávajícího, správnost údajů na listu vlastnictví, neověření skutečného stavu nemovitosti, nesprávně uzavřená smlouva atd.), při dodržení některých zásad (například prověření vybrané nemovitosti po technické i právní stránce, uzavírání smluv konzultovat s právníkem, zajištění financování nejlépe z vlastních zdrojů, neplatit kupní cenu předem atd.).

Výstupem praktické části je modelová situace, která porovnává nákladovost prodeje nemovitosti formou přímého prodeje s prodejem přes realitní kancelář. Dle mého názoru v případě, že se prodávající v oblasti realitního trhu špatně orientuje a vynaložil by tedy

mnoho úsilí a času s prodejem nemovitosti, měl by zvolit možnost prodeje přes důvěryhodnou realitní kancelář i když je přímý prodej nákladově výhodnější.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a aktualizované vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [3] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- [4] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [5] Bradáč, A., Fiala, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání podle stavu k 1. 1. 2006. Nakladatelství Linde Praha, a.s. ISBN 80-7201-572-9
- [6] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- [7] <http://www.penize.cz/44576-jak-koupit-byt-jake-smlouvy-vas-cekaji-pred-koupi-nemovitosti>
- [8] <http://www.svet-bydleni.cz/finance-a-legislativa/darovaci-smlouva-rady-postup-a-vzor.aspx>
- [9] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- [10] Bradáč, A., Fiala, J. Nemovitosti – oceňování a právní vztahy: 2. přepracované a doplněné vydání. Nakladatelství Linde Praha, a.s. ISBN 80-7201-197-9
- [11] Ort, P. Analýza realitního trhu. Dostupné z: [ftp://195.122.199.200/Literatura/Analýza realitního trhu Ort.pdf](ftp://195.122.199.200/Literatura/Analýza%20realitního%20trhu%20Ort.pdf)
- [12] ČNB – Zpráva o finanční stabilitě 2010/2011, http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2010-2011/index.html
- [13] <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-aspekty-obchodovani-s-nemovitostmi-v-ceske-republice-35837.html>
- [14] Systém ASPI – stav k 4. 4. 2012 – Obsah a text Nabývání vlastnictví k nemovitostem v ČR cizozemci – Zákon č. 219/1995 Sb. devizový zákon
- [15] Systém ASPI – stav k 4. 4. 2012 – Obsah a text Důvodová zpráva k zákonu č. 206/2011 Sb., změna devizového zákona
- [16] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

- [17] Výtah z přednášek Ing. Petra Doležala, z předmětu Správa nemovitostí
- [18] Asociace realitních kanceláří České republiky-http://www.arkcr.cz/?c_id=325
- [19] Asociace realitních kanceláří - http://www.arkcr.cz/?c_id=1095
- [20] <http://www.hypindex.cz/pres-realitni-kancelare-jde-pouze-54-vsech-obchodu/>, Autor: Luboš Svačina | 17.09.2009 00:00
- [21] Janků, M. Nemovitosti – koupě a prodej. Computer Press Brno 2003.
ISBN 80-7226-899-6
- [22] www.cpibyty.cz/trinec/aste-dotazy/569
- [23] <http://www.realit.cz/clanek/novela-zakona-umoznila-nakup-nemovitosti-cizinci>
- [24] cu.vse.cz/certifikovany-realitni-makler/pozadavky-na-zadatele-makle/
- [25] www.mindbridge.cz/cs/aktuality/pokles-jak-u-koho-vyvoj-realitniho-trhu-v-cr-2012/

SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

Tabulka 1: Sazba daně darovací u osob v 1. skupině	70
Tabulka 2: Sazba daně dědické a darovací u osob ve 2. skupině	70
Tabulka 3: Sazba daně dědické a darovací u osob ve 3. skupině	71
Obrázek 1: Vývoj cen nemovitostí v letech 1999 - 2011	32
Obrázek 2: Vývoj cen bytů v ČR v závislosti na výši příjmů v letech 2000 - 2010	32
Obrázek 3: Výnosy z nájemného (průměry za období v %; 2003–2006 roční data, dále čtvrtletní; porovnání s výnosy desetiletého vládního dluhopisu a sazeb úvěrů na bydlení)	36
Obrázek 4: Hlavní příčiny nevyužívání služeb realitních kanceláří.....	50
Obrázek 5: Struktura realitního trhu	51

PŘÍLOHY

Tabulka 1: Sazba daně darovací u osob v 1. skupině

Daň činí při základu daně		
přes Kč	do Kč	Daň
-	1 000 000	1,0 %
1 000 000	2 000 000	10 000 Kč a 1,3 % ze základu přesahujícího 1 000 000 Kč
2 000 000	5 000 000	23 000 Kč a 1,5 % ze základu přesahujícího 2 000 000 Kč
5 000 000	7 000 000	68 000 Kč a 1,7 % ze základu přesahujícího 5 000 000 Kč
7 000 000	10 000 000	102 000 Kč a 2,0 % ze základu přesahujícího 7 000 000 Kč
10 000 000	20 000 000	162 000 Kč a 2,5 % ze základu přesahujícího 10 000 000 Kč
20 000 000	30 000 000	412 000 Kč a 3,0 % ze základu přesahujícího 20 000 000 Kč
30 000 000	40 000 000	712 000 Kč a 3,5 % ze základu přesahujícího 30 000 000 Kč
40 000 000	50 000 000	1 062 000 Kč a 4,0 % ze základu přesahujícího 40 000 000 Kč
50 000 000	a více	1 462 000 Kč a 4,5 % ze základu přesahujícího 50 000 000 Kč

Zdroj: Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. Strana 71

Tabulka 2: Sazba daně dědické a darovací u osob ve 2. skupině

Daň činí při základu daně		
přes Kč	do Kč	Daň
-	1 000 000	3,0 %
1 000 000	2 000 000	30 000 Kč a 3,5 % ze základu přesahujícího 1 000 000 Kč
2 000 000	5 000 000	65 000 Kč a 4,0 % ze základu přesahujícího 2 000 000 Kč
5 000 000	7 000 000	185 000 Kč a 5,0 % ze základu přesahujícího 5 000 000 Kč
7 000 000	10 000 000	285 000 Kč a 6,0 % ze základu přesahujícího 7 000 000 Kč
10 000 000	20 000 000	465 000 Kč a 7,0 % ze základu přesahujícího 10 000 000 Kč
20 000 000	30 000 000	1 165 000 Kč a 8,0 % ze základu přesahujícího 20 000 000 Kč
30 000 000	40 000 000	1 965 000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 30 000 000 Kč

40 000 000	50 000 000	2 865 000 Kč a 10,5 % ze základu přesahujícího 40 000 000 Kč
50 000 000	a více	3 915 000 Kč a 12,0 % ze základu přesahujícího 50 000 000 Kč

Zdroj: Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. Strana 71- 72

Při výpočtu daně dědické se výsledná částka vynásobí koeficientem 0,5.

Tabulka 3: Sazba daně dědické a darovací u osob ve 3. skupině

Dan činí při základu daně		
přes Kč	do Kč	Dan
-	1 000 000	7,0 %
1 000 000	2 000 000	70 000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 1 000 000 Kč
2 000 000	5 000 000	160 000 Kč a 12,0 % ze základu přesahujícího 2 000 000 Kč
5 000 000	7 000 000	520 000 Kč a 15,0 % ze základu přesahujícího 5 000 000 Kč
7 000 000	10 000 000	820 000 Kč a 18,0 % ze základu přesahujícího 7 000 000 Kč
10 000 000	20 000 000	1 360 000 Kč a 21,0 % ze základu přesahujícího 10 000 000 Kč
20 000 000	30 000 000	3 460 000 Kč a 25,0 % ze základu přesahujícího 20 000 000 Kč
30 000 000	40 000 000	5 960 000 Kč a 30,0 % ze základu přesahujícího 30 000 000 Kč
40 000 000	50 000 000	8 960 000 Kč a 35,0 % ze základu přesahujícího 40 000 000 Kč
50 000 000	a více	12 460 000 Kč a 40,0 % ze základu přesahujícího 50 000 000 Kč

Zdroj: Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. Strana 72

Při výpočtu daně dědické se výsledná částka vynásobí koeficientem 0,5.

[10], str. 69-72

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2012 10:24:30

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576140 Borovnice
Kat.území: 607819 Borovnice u Potštejna List vlastnictví: 349
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikační číslo	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bednář Zdeněk, Borovnice 62, 517 41 Kostelec nad Orlicí		1/24
SJM Hlaváček Josef a Hlaváčková Antonie, Homole 6, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí		1/24
SJM Jakubec Karel a Jakubcová Marie, Homole 9, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí		1/24
Linhartová Ludmila, Homole 8, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí		1/24
Müller Miroslav, Za Kostelem 286, Opatovice, 664 61 Rajhrad		20/24

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
360/1			1638	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Přídělová listina 47/

POLVZ:84/1987 Z-2400084/1987-607

Pro: Hlaváček Josef a Hlaváčková Antonie, Homole 6, Borovnice, RČ/IČO:
517 41 Kostelec nad Orlicí
Jakubec Karel a Jakubcová Marie, Homole 9, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí

o Rozhodnutí o dědictví D 1069/1990 z 29.1.1992

POLVZ:8/1992 Z-2400008/1992-607

Pro: Bednář Zdeněk, Borovnice 62, 517 41 Kostelec nad Orlicí RČ/IČO:

o Smlouva (dohoda) V1 2041/1993 Darovací smlouva z 24.11.1993 Vklad 30.12.1993

POLVZ:2/1994 Z-2400002/1994-607

Pro: Bednář Zdeněk, Borovnice 62, 517 41 Kostelec nad Orlicí RČ/IČO:

o Rozhodnutí o dědictví D 42/1994 z 30.5.1994

POLVZ:15/1995 Z-2400015/1995-607

Pro: Linhartová Ludmila, Homole 8, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí RČ/IČO:

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1225/1993 z 6.11.1994

POLVZ:15/1995 Z-2400015/1995-607

Pro: Linhartová Ludmila, Homole 8, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí RČ/IČO:

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 2690/1992 z 15.5.1992

Sdělení PÚ 759/98 o opravě chyby z 3.4.1998

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2012 10:24:30

Listina

POLVZ:3/1998

Z-2400003/1998-607

Pro: Müller Miroslav, Za Kostelem 286, Opatovice, 664 61 Rajhrad

RČ/IČO:

F. Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

	Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
GP	360/1	72554	1638

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód:
607.

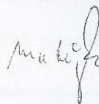
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.01.2012 10:24:31

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou
Matějka Luboš Řízení PÚ: 287/2017

Řízení PÚ: ... 237 / 20.12. ...

Podpis, razítko:



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2012 09:38:06

List: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576140 Borovnice

Území: 607819 Borovnice u Potštejna

List vlastnictví: 441

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bednář Zdeněk, Borovnice 62, 517 41 Kostelec nad Orlicí		1/24
SJM Hlaváček Josef a Hlaváčková Antonie, Homole 6, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí		1/24
SJM Jakubec Karel a Jakubcová Marie, Homole 9, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí		1/24
Linhartová Ludmila, Homole 8, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí		1/24
Müller Jiří, Za Kostelem 286, Opatovice, 664 61 Rajhrad		20/24

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
360/1	2961	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Přídělová listina 47/

POLVZ:84/1987

Z-2400084/1987-607

Pro: Jakubec Karel a Jakubcová Marie, Homole 9, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí
Hlaváček Josef a Hlaváčková Antonie, Homole 6, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí

RČ/IČO:

o Rozhodnutí o dědictví D 1069/1990 z 29.1.1992

POLVZ:8/1992

Z-2400008/1992-607

Pro: Bednář Zdeněk, Borovnice 62, 517 41 Kostelec nad Orlicí

RČ/IČO:

o Smlouva (dohoda) V1 2041/1993 Darovací smlouva z 24.11.1993 Vklad 30.12.1993

POLVZ:2/1994

Z-2400002/1994-607

Pro: Bednář Zdeněk, Borovnice 62, 517 41 Kostelec nad Orlicí

RČ/IČO:

o Rozhodnutí o dědictví D 42/1994 z 30.5.1994

POLVZ:15/1995

Z-2400015/1995-607

Pro: Linhartová Ludmila, Homole 8, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí

RČ/IČO:

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1225/1993 z 6.11.1994

POLVZ:15/1995

Z-2400015/1995-607

Pro: Linhartová Ludmila, Homole 8, Borovnice, 517 41 Kostelec nad Orlicí

RČ/IČO:

o Smlouva darovací ze dne 15.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2005.

V-1281/2005-607

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2012 09:38:06

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576140 Borovnice

Území: 607819 Borovnice u Potštejna

List vlastnictví: 441

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

Pro: Müller Jiří, Za Kostelem 286, Opatovice, 664 61 Rajhrad

RČ/IČO: [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

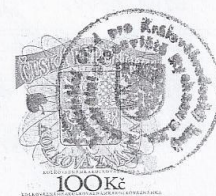
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.01.2012 09:38:07

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou
Konečná Lenka Ing.

Řízení PÚ: ...3.7.2012...

Podpis, razítko: [signature]



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 2

KUPNÍ SMLOUVA

jako **prodávající** na straně jedné

(dále též jen jako „**prodávající**“)

a

jako **kupující** na straně druhé

(dále též jen jako „**kupující**“)

prodávající a kupující dále společně označeni též jen jako „**smluvní strany** či **strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (a v souladu s § 6 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), tuto

kupní smlouvu

(dále jen „**smlouvu**“)

Článek I.

Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje a dokládá, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

- **bytová jednotka č. 1227/31** velikosti 2+1, situovaná ve 4. nadzemním podlaží bytového domu, na pozemku označeném jako stavební parcela č. 2033
- spoluvlastnický podíl o velikosti 631/46367 na společných částech bytového domu č.p., na pozemku označeném jako stavební parcela č. 2033
- spoluvlastnický podíl o velikosti 631/46367 na stavební parcele č. 2033, označené jako zastavěná plocha a nádvoří

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové, na LV č. 26151 a 26092 pro katastrální území Pražské Předměstí, část obce Pražské Předměstí, obec Hradec Králové (dále jen jako „**předmět převodu**“).

2. Pro vlastnictví prodávajícího svědčí Smlouva kupní ze dne 26.01.2012, u níž byl vklad práva povolen rozhodnutím shora citovaného katastrálního úřadu pod č.j. V-737/2012-602, s právními účinky vkladu práva ke dni 02.02.2012.

3. Strana prodávající prohlašuje, že od zápisu vlastnického práva k předmětu převodu v její prospěch **nedošlo k žádné podstatné změně v charakteru** shora uvedené jednotky ve smyslu ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů a že se nejedná o první převod jednotky do vlastnictví.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a to za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1, této smlouvy, a kupující předmět převodu se všemi právy a povinnostmi, všemi součástmi a příslušenstvím, od

prodávajícího do svého vlastnictví (specifikace formy vlastnického práva) kupuje za kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této smlouvy. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

1,450.000,-Kč

(slovy : Jedenmiliončtyřistapadesát tisíc korun českých)

2. Kupní cenu uhradí kupující takto:

2.1. Částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) již Kupující uhradila dne xxxxx realitní kanceláři M & M reality holding a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město, Krakovská 1675/2 na základě smlouvy o rezervaci ze dne xxxxx. Tato část kupní ceny se se souhlasem Prodávajícího započítává na kupní cenu.

2.2. Zbývající část kupní ceny ve výši 1.400 000,- Kč (slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc korun českých), bude Kupující uhrazena do (lhůtu doplnit podle banky, která bude poskytovat úvěr) kalendářních dnů po podpisu této smlouvy oběma účastníky na účet úschov JUDr. Josefa Matyáše, advokáta se sídlem Hořická 974, 500 02 Hradec Králové, ev.č. ČAK 09692, č. účtu 73408007/2700 vedený u Unicredit Bank Czech Republic, a.s., pobočky Hradec Králové.

2.3. Prodávající souhlasí, aby ze složené kupní ceny advokát vypořádal veškeré finanční závazky Prodávajícího, které jsou ke dni podpisu této smlouvy známé a prodávajícím vyčíslené a doložené v celkové výši 52.211,-Kč. Zbývající část kupní ceny ve výši 1.304.289,- Kč, snížená o daň z převodu nemovitostí ve výši 43.500,- Kč bude Prodávajícímu uvolněna z úschovy advokáta na účet č. XXXXXXXXX do 5 dnů od vkladu práva do katastru nemovitostí na kupujícího a po předložení aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, z kterého bude zřejmé, že převáděné nemovitosti nejsou zatíženy zástavními právy, vyjma zástavního práva zřízeného ve prospěch zástavního věřitele xxx k zajištění pohledávky ve výši xxxx vzniklé z titulu hypotečního úvěru poskytnutého Kupující na koupi nemovitostí dle této kupní smlouvy, věcnými břemeny, vyjma věcného břemene chůze, jízdy a přístupu na pozemek st.p.č. 2033, tak je popsáno v čl. IV. odst. 1 této smlouvy nebo jinými právními závazky v souladu se smlouvou o úschově peněz, která byla uzavřena mezi účastníky a advokátem JUDr. Josefem Matyášem, současně s touto kupní smlouvou.

2.3. V případě, že Kupní cena nebude Kupující z důvodů na její straně uhrazena tak, jak je ujednáno v této Smlouvě, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající dále prohlašuje, že

1.1. na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva s výjimkou:

- věcného břemeno chůze a jízdy ve prospěch obchodní společnosti TECHNICKÉ SLUŽBY HRADEC KRÁLOVÉ, se sídlem Hradec Králové 8, Na Brně 362, PSČ 500 08, IČ 648 09 447, zapsaného na základě Smlouvy o určení věcného břemene ze dne 21.10.2010, vklad práva povolen v řízení vedeném pod čj. V-7892/2010-602. Kupující byl s tímto omezením seznámen a bez výhrad jej přijímá.

Prodávající dále prohlašuje, že v době podpisu této smlouvy je v části D na listu vlastnictví 26151 pro kú. Pražské Předměstí evidováno oznámení o podání návrhu na nařízení výkonu rozh. zřízením soudcovského zástavního práva, čj. 18 E 33/2012 -11 ze dne 20.03.2012.

Smluvní strany se dohodly, že případný dluh prodávajícího bude uhrazen z kupní ceny dle příslušné smlouvy o úschově peněz. Proávající se zavazuje zajistit výmaz uvedeného soudcovského zástavního práva.

Kupující dále bere na vědomí, že v době povolení vkladu vlastnického práva pro kupující na podkladě této smlouvy, bude na předmětu převodu váznout zástavní právo pro a.s., k zajištění úvěru poskytovaného kupující na koupi nemovitostí. Úvěr se poskytuje za účelem (částečného) financování kupní ceny dle této smlouvy;

- 1.2. ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
 - 1.3. mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok / např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno/ ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;
 - 1.4. nemá žádné nedoplatky na daních, sociálním a zdravotním pojištění nebo na jiných poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy / např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod./ a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem smlouvy a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu smlouvy vyjma těch závazků, které uvedl a doložil při podpisu této kupní smlouvy, a které podle podmínek dohodnutých ve smlouvě o úschově peněz je oprávněn vypořádat advokát;
 - 1.5. k předmětu smlouvy nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika, nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;
 - 1.6. neběží žádné spory zejména soudní / včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy/, vztahující se k předmětu smlouvy, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu smlouvy, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět smlouvy určitým způsobem nebo všeobecně;
 - 1.7. po uzavření této smlouvy nezatíží převáděné nemovitosti závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu s výjimkou zástavního práva smluvního ve prospěch úvěrující banky kupujícího;
 - 1.8. nemá vůči společenství vlastníků jednotek, jehož společníky jsou vlastníci jednotek v domě, v němž se převáděná jednotka nachází, a ani vůči správci domu žádné splatné dluhy; prodávající se dále zavazuje, že vyrovná své závazky vůči společenství vlastníků či správci domu ke dni, kdy dojde k fyzickému předání předmětu převodu;
 - 1.9. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
 - 1.10. Proávající se zavazuje poskytnout kupujícímu součinnost, nezbytnou k vyřízení hypotečního úvěru. Zejména pak strpení zástavního práva před splněním všech podmínek uvedených v článku III., bude-li tak nezbytně nutné.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění prodávajícího obsažené shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu požadovat buď slevu z kupní ceny ve výši v jaké vzniklá škoda dle prokazatelných důkazů nastala a nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této smlouvě. Toto ustanovení se netýká vyskytnuvších se vad souvisejících se stářím předmětu převodu, které budou objeveny při případné rekonstrukci předmětu převodu a které v době prodeje nebyly prodávajícímu známy.
 3. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní zprávy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.

Článek V.

Předání a užívání nemovitostí

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu nemovitosti a jejich vybavení přebírá.
2. Předmět převodu bude kupujícímu předán za podmínky splnění čl. III. odst. 2 této smlouvy zcela vyklizený nejpozději do DOPLNÍ SE TERMÍN PŘEDÁNÍ. Prodávající též předá kupujícímu klíče k domu a bytové jednotce, přičemž o předání a převzetí nemovitostí bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k nemovitostem ke dni předání nemovitostí. Do okamžiku protokolárního předání nese prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětných nemovitostech a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním nemovitostí do dne jejich předání. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětných nemovitostech kupující a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním nemovitostí ode dne jejich předání. Do dne vkladu vlastnického práva k převáděným nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, není kupující oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy na nemovitostech.
3. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání nemovitostí u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k nemovitostem z prodávajícího na kupujícího a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.
4. Prodávající je povinen příslušné ohlašovně ohlásit změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt prodávajícího, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva předmětu převodu ve prospěch kupujícího. Prodávající dále prohlašuje, že adresa předmětu převodu není vedena jako adresa trvalého pobytu, místa podnikání nebo sídla žádné fyzické či právnické osoby.

Článek VI.

Zajištění závazků

1. Jestliže kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. III. odst. 2. této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečně lhůtě do 10-ti pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 5% (slovy: Pět procent) z kupní ceny. Zároveň má prodávající právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se kupující zavazuje uhradit nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany oprávněného.
2. V případě, že prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva kupujícím, sjednávají smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu v celkové výši 5% (slovy: Pět procent) z kupní ceny. Zároveň má kupující právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy. Shora uvedenou smluvní pokutu se prodávající zavazuje uhradit nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany oprávněného.
3. Pro případ, že některá se smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. VII. odst. 3 této smlouvy, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5% (slovy: Pět procent) z kupní ceny. Shora uvedenou smluvní pokutu se povinná strana zavazuje uhradit nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty ze strany oprávněné strany.
4. Pro případ, že se některá ze stran ocitne nedůvodně v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: Pět set korun českých) za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.
5. Smluvní strany si dále sjednaly smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: Padesát tisíc korun českých), kterou je povinen zaplatit prodávající kupujícímu v případě nesplnění povinností vyplývajících z čl. V. odst. 4 této smlouvy, popř. pokud se prohlášení prodávajícího v tomto odstavci obsažená ukáží být nepravdivá.

6. Ujednáním dle předchozích odstavců 1 až 5 tohoto článku této smlouvy není dotčeno právo oprávněného domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

Článek VII.

Převod vlastnického práva Úhrada daní a poplatků

1. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem nabývá kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ke dni, kdy bude návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému Katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že **návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva** kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu zástupce advokát v souladu s podmínkami sjednanými ve smlouvě o úschově peněz uzavřené současně s touto kupní smlouvou.
3. Do dne pravomocného rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
4. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této kupní smlouvy a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Prodávající je ze zákona povinen uhradit daň z převodu nemovitostí. Oba účastníci prohlašují, že závazek k úhradě nákladů na vyhotovení znaleckého posudku pro účely daně z převodu nemovitostí a povinnost uhradit správní poplatek ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí převzal zprostředkovatel, s kterým mají splnění tohoto závazku smluvně zajištěno.
6. Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu, případně zprostředkovateli, veškerou součinnost potřebnou pro vyhotovení znaleckého posudku pro účely úhrady daně z převodu nemovitostí, zejména umožnit příslušnému znalci vstup do předmětu převodu.
7. Daň z převodu nemovitostí bude uhrazena advokátem podle podmínek sjednaných ve smlouvě o úschově peněz.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná.
3. Tato smlouva je uzavřena v 8 vyhotovení, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel, jedno vyhotovení úvěrující banka, čtyři vyhotovení budou použita pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným Katastrálním úřadem.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne 2012

Vdne 2012

.....
prodávající

.....
kupující

Smlouva o úschově peněz

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

(dále jen složitelka)

a

(dále jen příjemce)

a

advokát

(dále jen správce)

tuto

smlouvu o úschově peněz,

kteou se upravují vztahy mezi složitelkou, příjemci a správcem.

I.

Důvodem sepsání smlouvy o úschově peněz je dohoda účastníků o způsobu úhrady části kupní ceny ve výši **1.400.000,- Kč**, (slovy: jedenmiliončtyřistisíc korun českých), jejíž výše byla dohodnuta mezi složitelkou a příjemcem v kupní smlouvě uzavřené současně s touto smlouvou, na základě které složitelka jako kupující nabude od prodávajícího, jako příjemce do svého výlučného vlastnictví níže uvedené nemovitosti:

- a) bytovou jednotku č. 1227/31 o velikosti 1+2 v budově čp, zapsané na LV č. 26151 pro k.ú. Pražské Předměstí a obec Hradec Králové
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti k společným prostorám domu čp., situovaného na stavební parcele č. 2033 a pozemku stavební parcele č. 2033 o velikosti id. 631/46367 k celku, zapsaný na LV č. 26092 pro k.ú. Pražské Předměstí a obec Hradec Králové

II.

Složitelka se zavazuje uhradit po podpisu této smlouvy a podpisu smlouvy kupní, jejímž předmětem je převod nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy, do úschovy správce, na účet úschov č.xxxxxxx, vedený u UniCredit Bank a.s., pobočky Hradec Králové, nejpozději do xxxx částku 1.400.000,- Kč (slovy: jedenmiliončtyřistisíc korun českých), která představuje kupní cenu, kterou složitelka uhradí ve prospěch příjemce prostřednictvím advokátní úschovy.

III.

Čtyři vyhotovení již účastníky podepsané kupní smlouvy (jedno vyhotovení s ověřenými podpisy smluvních stran), včetně návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, bylo ponecháno v úschově správce, který se zavazuje podat návrh na zahájení vkladového řízení příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 3 dnů po připsání částky 1.400.000,- Kč na jeho účet uvedený v předcházejícím odstavci.

IV.

Složenou kupní cenu ve výši 1.400.000,- Kč uvolní správce příjemci takto:

- a) část sjednané Kupní ceny ve výši 1.304.289,- Kč, s výjimkou uvedenou v odst. b) tohoto článku do pěti pracovních dnů po předložení Kupní smlouvy s vyznačeným potvrzením příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva Kupující k Nemovitosti do katastru nemovitostí, výpisu z katastru nemovitostí, kde na příslušném listu vlastnictví bude jako vlastník Nemovitostí uvedena Kupující a na příslušném listu vlastnictví nebudou zároveň zapsána žádná předkupní práva, zástavní práva, záznamy o nařízených exekucích, výkonech rozhodnutí či jiné zápisy svědčící o zatížení převáděných Nemovitostí či o omezení s jeho dispozicí, vyjma zástavního práva smluvního zřízení ve prospěch Hypoteční banky, a.s., sjednaného složitelkou k úhradě kupní ceny a věcná břemena, vyjma věcného břemene práva chůze a jízdy zřízeného pro Technické služby Hradec Králové a po předložení protokolu o předání nemovitostí podepsaného složitelkou a příjemcem
- b) část kupní ceny ve výši 52.211,- Kč bude ponechána v úschově správce s tím, že příjemce souhlasí, aby z této částky správce uhradil za příjemce jeho závazky, které uvedl a vyčíslil ke dni podpisu předmětné kupní smlouvy a této smlouvy o úschově. Příjemce se zavazuje obstarat a předat správci listiny, z kterých bude zřejmá výše závazku příjemce a listina bude současně obsahovat výslovný souhlas příjemce s úhradou závazku z této části kupní ceny. V případě, že budou zjištěny jiné finanční závazky příjemce nad částku 52.211,- Kč, bude příjemce souhlasit s jejich úhradou ze složené kupní ceny ještě před tím, než správci vznikne povinnost uvolnit část kupní ceny uvedené v odst. a) tohoto článku příjemci. Pokud takový případ nastane, příjemce uděluje správci souhlas, aby se část kupní ceny ve výši 1.304.289,- Kč, kterou má podle odst. a) tohoto článku uvolnit příjemci snížila o takto uhrazený závazek příjemce.
- c) příjemce je povinen podat ve lhůtě stanovené zákonem daňové přiznání příslušnému finančnímu úřadu k vyměření daně z převodu nemovitostí a sdělit tuto skutečnost včetně čísla účtu, na který bude daň placena, správci. Správce se zavazuje zaplatit vyměřenou daň z převodu nemovitostí ve výši 43.500,- Kč na účet, který mu příjemce oznámí.

V.

Pro případ, že by návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl zamítnut nebo bylo řízení zastaveno z důvodu, že kupní smlouva předložená katastrálnímu úřadu trpí vadou kvůli které nelze vklad vlastnického práva povolit a tuto vadu ani

dodatečným právním úkonem účastníků kupní smlouvy nebude možné zhojit, zavazuje se správce vrátit složiteli složenou kupní cenu ve výši 1.400.000,- Kč nejpozději do 10 dnů od předložení rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrálního pracoviště Hradec Králové o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo o zastavení řízení, když na tomto rozhodnutí bude vyznačena doložka právní moci. V takovém případě budou obě smluvní strany považovat předmětnou kupní smlouvu za zrušenou.

VI.

Správce je povinen a oprávněn se svěřenými peněžními prostředky nakládat pouze za podmínek uvedených v této smlouvě. Měnit či doplňovat tuto smlouvu je možné pouze písemným dodatkem, podepsaným všemi účastníky.

Správce je oprávněn ponechat si úrokový výnos ze složené kupní ceny.

VII.

Smluvní strany prohlašují, že jejich projevy vůle byly učiněny svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V xxxxxxxx dne

.....

.....

Číslo smlouvy

1 1 0

Evidenční číslo zakázky



SMLOUVA O REZERVACI A O POSKYTNUTÍ SOUČINNOSTI

(dále jen "Smlouva") uzavřená níže uvedeného dne mezi následujícími smluvními stranami, jež se dohodly, že dle ustanovení § 262 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "obchodní zákoník") se tento jejich závazkový vztah bude řídit obchodním zákoníkem.

M & M reality holding a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město, Krakovská 1675/2, PSČ 110 00, IČ: 27487768, DIČ: CZ27487768, zapsaná do obch. rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14537, bankovní účet vedený u České spořitelny a.s., pod číslem 1212718369 / 0800 a u Komerční banky, a.s., pod číslem 43-1562650237 / 0100

zastoupená - jméno a příjmení makléře Anetou Bukovskou	KK makléře 68
---	------------------

(dále jen jako „Zprostředkovatel“ na straně jedné) a

Zájemce

jméno a příjmení	jméno a příjmení		
ulice a číslo popisné	ulice a číslo popisné		
obec		obec	PSČ
rodné číslo	telefon	rodné číslo	telefon
e-mail	e-mail		

zastoupení na základě plné moci:

(dále jen jako „Zájemce“ na straně druhé) (společně dále jen jako „Smluvní strany“)
potvrzují tímto, že mezi sebou ujednali následující:

Bod I. Předmět převodu

adresa-ulice Gočárova třída		č. popisné / č. evidenční	katastrální území Pražské Předměstí	
název obce / města Hradec Králové		část obce / města Pražské Předměstí		PSČ 500 02
DRUŽSTEVNÍ BYT		BYT		POZEMEK
číslo jednotky	dispozice	IČ bytového družstva	číslo jednotky	dispozice 2+1
			parcelní číslo	
název bytového družstva / sídlo bytového družstva			DŮM / CHATA / GARÁŽ	
			KOMERČNÍ OBJEKT	
			na pozemku parcelní číslo	
			na pozemku parcelní číslo	

Bod II. Zájemce má zájem

☒	o převod vlastnického práva nemovitosti	Kupní cena nemovitosti	1.450 000,- Kč
☐	o převod práv a povinností k bytovému družstvu s právem na uzavření nájemní smlouvy	Slovy: Jeden milion čtyřistapadesát tisíc Kč	

Bod III. Rezervační záloha

Stanovena ve výši	50.000,- Kč/ slovy: Padesát tisíc Kč		
V případě neuhrazení v hotovosti převést do	Pracovních dní na účet 1212718369/0800	Variabilní symbol	Specifický symbol

Bod IV. Doba rezervace

Stanovena do	4.6.2012	Další ujednání
--------------	----------	----------------

Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, kdy zájemci nebude poskytnut úvěr prostřednictvím M&M hypotečního centra s.r.o. (Smluvní partner M&M reality holding a.s.), což zájemce doloží Zprostředkovateli nejpozději do pěti pracovních dní ode dne podpisu Smlouvy potvrzením úvěrující banky, ze kterého bude vyplývat důvod neposkytnutí úvěru, bude mu rezervační záloha, složená dle Bodu III. této Smlouvy, vrácena. Rezervační záloha však zájemci nebude vrácena v případě, kdy mu nebude úvěr poskytnut z důvodu neposkytování součinnosti nebo zápisu v registru dlužníků či z důvodu zatajení podstatných informací k získání úvěru.

To navrhuji vypustit

Bod V. Doplnkové služby zprostředkovatele

- ☐ uhradit poplatek za vklad do katastru nemovitostí
- ☐ zřídit pozastávku na daň z převodu nemovitosti
- ☐ uhradit ověření podpisů

Bod VI. Zájemce využije služeb M&M hypotečního centra s.r.o.

- ☐ ANO
- ☐ NE

SMLOVNÍ UJEDNÁNÍ

Čl. I. Předmět smlouvy

(1.1) Vzhledem k tomu, že Zájemce má vážný zájem a úmysl nabýt předmět převodu specifikovaný v Bodě I., tj. koupit nemovitost /nabýt členská práva a povinnosti k bytovému družstvu (viz. strana č. 1) (dále jen „Předmět převodu“), zavazuje se tímto Zprostředkovatel vykonávat na své náklady činnosti, na jejichž základě vznikne Zájemci možnost uzavření smlouvy s vlastníkem nemovitosti/členem družstva, již dojde k převodu vlastnického práva k Předmětu převodu/k převodu členských práv a povinností k bytovému družstvu. Zájemce se zavazuje na výzvu Zprostředkovatele poskytnout veškerou součinnost potřebnou k převodu, zejména poskytnout součinnost k jednání o podmínkách smlouvy s převodcem, k uzavření smlouvy o převodu, popř. smlouvy o smlouvě budoucí, dále je povinen prokázat schopnost financovat převod Předmětu převodu, poskytovat součinnost při vyřizování hypotečního úvěru apod.

Zprostředkovatel se zejména zavazuje, že po Dobu rezervace neuzavře rezervační smlouvu se třetí osobou, seznámí převodce se zájmem Zájemce o převod, na požádání Zájemce uskuteční pro Zájemce úschovu finančních prostředků k zaplacení kupní ceny za Předmět převodu, připraví v případě zájmu Zájemce a převodce návrh smlouvy o převodu a Návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí;

(1.2) Zájemce tímto zmocňuje Zprostředkovatele ke všem jednáním s převodcem potřebným k převodu Předmětu převodu.

Čl. II. Rezervační záloha

(2.1) Zájemce jako projev své vážné vůle, za zablokování Předmětu převodu pro sebe, se zavazuje při podpisu Smlouvy, popř. ve lhůtě uvedené v Bodě III. (viz. strana č. 1) složit rezervační zálohu uvedenou v Bodě III. (dále jen „Rezervační záloha“). Rezervační záloha mu v případě uzavření smlouvy o převodu bude vrácena nebo započítána na Kupní cenu. Zájemce bere na vědomí, že nezaplacení Rezervační zálohy řádně a včas je podstatným porušením této smlouvy, které zakládá právo Zprostředkovatele odstoupit od Smlouvy.

(2.2) V případě, že nedojde k uzavření smlouvy o převodu z důvodu na straně převodce bude Rezervační záloha Zájemci vrácena bez zbytečného odkladu způsobem určeným dohodou mezi účastníky Smlouvy.

Čl. III. Zajištění závazků

(3.1) Zájemce si je vědom toho, že Zprostředkovatel vykonává veškeré činnosti dle této Smlouvy na své náklady. Vzhledem k tomu se Zájemce zavazuje a prohlašuje, že nebude mařit výkon zprostředkovatelské činnosti Zprostředkovatele a že bude poskytovat součinnost tak, aby došlo k uzavření smlouvy o převodu mezi Zájemcem a převodcem. V případě, že Zájemce neposkytne součinnost k jednání o podmínkách smlouvy s převodcem, k uzavření smlouvy o převodu, popř. smlouvy o smlouvě budoucí, neprokáže schopnost financovat převod Předmětu převodu nebo Zájemce nesloží či nepřevede řádně Rezervační zálohu dle Bodu III., nebo do konce Doby rezervace nesloží zbývající část Kupní ceny nebo neproplatí splatnou směnku vlastní sloužící k zajištění zaplacení Rezervační zálohy dle Bodu III. nebo jinak zmaří uzavření smlouvy s převodcem, náleží Zprostředkovateli smluvní pokuta sjednaná ve výši Rezervační zálohy, přičemž Zprostředkovatel je dle dohody Smluvních stran oprávněn započíst výše uvedenou smluvní pokutu proti složené Rezervační záloze v případě, že byla složena, popř. je oprávněn uplatnit vůči Zájemci vystavenou směnku vlastní.

(3.2) Ujednáním dle předchozího odstavce není dotčeno právo Zprostředkovatele na náhradu škody. Zprostředkovatel je oprávněn požadovat náhradu škody ve výši, v jaké škoda přesahuje částku smluvní pokuty dle předchozího odstavce. Výši škody musí zprostředkovatel prokázat.

(3.3) Smluvní strany se dohodly, že odstoupí-li Zprostředkovatel nedůvodně od této Smlouvy před jejím uplynutím, má Zájemce nárok na odstupné ve výši Rezervační zálohy a na náhradu škody v prokázané výši, pokud mu vznikla.

(3.4) Smluvní strany se dohodly, že odstoupí-li Zájemce nedůvodně od této Smlouvy před jejím uplynutím, má Zprostředkovatel nárok na odstupné a to ve výši Rezervační zálohy.

Čl. IV. Ostatní ustanovení

(4.1) Zájemce prohlašuje, že sdělil písemně Zprostředkovateli všechny skutečnosti, jež mají pro něj rozhodný význam pro uzavření smlouvy o převodu. Zprostředkovatel bude na požádání informovat Zájemce o průběhu a stavu sjednávání koupě Nemovitostí a zavazuje se vyzvat převodce k předložení listin, v kterých bude uvedena výše závazků převodce ke dni podpisu kupní smlouvy, na základě které Zájemce nabude vlastnické právo k nemovitostem uvedeným v Bodu I. této smlouvy.

(4.2) Zájemce prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy seznámil s právním stavem Předmětu převodu, a to i jak vyplývá z katastru

nemovitostí, a dále že je mu znám fyzický stav Předmětu převodu, se kterým se důkladně seznámil při osobní prohlídce.

(4.3) Zájemce je povinen složit rezervační zálohu na účet Zprostředkovatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

(4.4) Společně s touto Smlouvou se Zprostředkovatel zavazuje předložit Zájemci i Návrh Kupní smlouvy na nemovitost popř. Smlouvy o převodu práv a povinností k bytovému družstvu, což Zájemce stvrzuje svým podpisem.

(4.5) Pokud se informace, které při sjednávání smlouvy o rezervaci poskytla RK nebudou relevantní, má Zájemce právo na vrácení rezervační zálohy.

Čl. V. Závěrečná ustanovení

(5.1) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a je uzavírána na dobu určitou odpovídající Době rezervace.

(5.2) Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jakékoliv dodatky či změny Smlouvy musí být vyhotoveny písemně.

(5.3) Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny veškeré právní úkony vůči druhému účastníkovi zasílat formou doporučeného dopisu na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že zásilka se považuje za doručenu i v případě jejího odmítnutí, nepřevzetí či nevyzvednutí. V případě, že dojde ke změně týkající se adresy uvedené v záhlaví, vzniká Smluvním stranám povinnost tuto změnu oznámit písemně druhému účastníkovi Smlouvy. Pokud některá ze Smluvních stran tuto svoji oznamovací povinnost nesplní, považuje se za adresu pro doručování adresa uvedená v záhlaví Smlouvy.

(5.4) Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, Smlouvě porozuměly, že její obsah je v souladu s jejich pravou, vážnou a sobodnou vůlí a že nejednají v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a že výši rezervační zálohy s ohledem na výši kupní ceny považují za přiměřenou.

(5.5) Zájemce prohlašuje, že k uzavírání a podpisu Smlouvy došlo v místě a za podmínek, které Zájemce předem sjednal se zástupcem Zprostředkovatele ve smyslu § 57 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

(5.6) Zájemce tímto vyjadřuje výslovný souhlas s tím, aby Zprostředkovatel shromažďoval a zpracovával osobní údaje, týkající se jeho osoby, a to pro účely personální potřeby po dobu nezbytnou k zajištění práv a povinností plynoucích ze Smlouvy.

datum podpisu

místo podpisu

za Zprostředkovatele

Zájemce

Darovací smlouva

uzavřená dle § 628 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky k právním úkonům způsobilými, jimiž jsou:

1. pan František Novák, rodné číslo, bytem, dále jen dárce na straně jedné
a
2. paní Marie Nováková, rodné číslo, bytem, dále jen obdarovaná na straně druhé.

Článek I

Předmět smlouvy

Dárce prohlašuje, že je dle usnesení Okresního soudu v ve věci projednání dědictví ze dne pod č. j. výlučným vlastníkem nemovitostí, zapsaných na listu vlastnictví číslo pro obec a katastrální území, a to rodinného domu číslo popisné..... na pozemku, evidovaném jako parcela číslo a pozemku a parcely číslo2, zastavěná plocha o výměře m a pozemku a parcely číslo, zahrady o výměře m a že jeho vlastnické právo k těmto nemovitostem je proto nesporné a je tudíž oprávněn s těmito nemovitostmi volně nakládat a že jeho smluvní volnost není ničím omezena.

Článek II

Darování

Dárce nabízí obdarované darem nemovitosti uvedené v článku prvním této smlouvy a obdarovaná prohlašuje, že nabídku daru od svého otce bez výhrad a s díky přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Článek III

Stav nemovitostí

Dárce prohlašuje, že na darovaných nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcné právo, ani jiné právní vady. Dále dárce prohlašuje, že na nemovitostech nejsou žádné vady, na které by měl povinnost obdarovaného upozornit. Se stavem nemovitostí obdarovanou seznámil, což obdarovaná potvrzuje.

Článek IV

Závazek obdarované, právo požadovat vrácení daru

1. Obdarovaná se zavazuje, že se bude vůči dárce chovat jako dcera k otci, to znamená, že bude vůči němu i nadále projevovat patřičnou úctu, zajímat se o jeho zdravotní stav a v případě jeho zhoršení poskytne mu pomoc se zajištěním dostupné lékařské péče. V případě jeho nemohoucnosti ve stáří mu zajistí sama nebo s pomocí jiné osoby poskytování stravy, praní prádla a úklid jeho bytu, dále bude dbát, aby jeho dosavadní majetková práva neutrpěla újmu a slibuje, že dar bude užívat jen pro svou potřebu a zachová jej pro sebe a své potomky a bude vstřícná jeho radám ohledně péče o tento dar. Tento závazek má charakter osobního závazku a jeho porušení bude mít charakter hrubého porušení dobrých mravů ze strany obdarované ve smyslu ustanovení § 630 OZ.
2. Obdarovaná v návaznosti na ujednání v odstavci 1 tohoto článku bere na vědomí, že dárce se může dle § 630 OZ domáhat vrácení daru, a to tak, že na základě osvědčení sepsaného ve formě notářského zápisu prohlásí, že došlo k porušení závazku uvedeného v článku pátém této smlouvy. Úkon nabude účinnosti doručením notářské listiny obdarované.

Článek V

Daně a poplatky

Obdarovaná bere na vědomí, že dle ust. § 21 zákona číslo 357/92 Sb., v platném znění o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí je povinna podat přiznání k dani darovací do 30 dnů ode dne, kdy obdrží tuto darovací smlouvu od katastrálního úřadu opatřenou jeho doložkou o provedení vkladu vlastnického práva.

Článek VI

Intabulační doložka

1. Smluvní strany vyslovují shodně souhlas s tím, že smlouva je podkladem pro zápis vlastnického práva k nemovitosti ve výlučný prospěch obdarované.
2. Obě smluvní strany shodně navrhují, aby Katastrální úřad vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy povolil a na nově založený list vlastnictví pro obec, k. ú. zapsal:

V oddílu A – zapsán jako vlastník Marie Nováková, rodné číslo, bytem

V oddílu B – zapsány převáděné nemovitosti, tj.:

.....

V oddílu C, D – bez zápisu

V oddílu E – tato smlouva.

3. Strany smlouvy prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

Článek VII

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva a z ní vyplývající právní vztahy se řídí občanským zákoníkem, z. č. 40/1964 Sb., v platném znění. O všech sporech vyplývajících z této smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.

2. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a čtyři stejnopisy budou zaslány příslušnému katastrálnímu úřadu.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že se jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

Podpisy účastníků (ověřené):

Zdroj: Janků, M. Nemovitosti – koupě a prodej. Computer Press Brno 2003.

Smlouva o zřízení věcného břemene bydlení a užívání

uzavřená dle § 151 o) odst. 1 občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilými, jimiž jsou:

1. pan František Novák, rodné číslo, bytem (dále jen povinný z věcného břemene)

a

2. manželé: Josef Novák, rodné číslo, Marie Nováková, rodné číslo, oba bytem (dále jen oprávnění z věcného břemene).

Článek I

Vlastnictví nemovitosti

Povinný je dle smlouvy ze dne s právními účinky vkladu pod č. j. V12- 331/01 výlučným vlastníkem rodinného domu č. p. na pozemku a parcele číslo a pozemku a parcely číslo ...2..., zastavěná plocha o výměře m² a pozemku a parcely číslo, zahrada o výměře m² v obci a katastrálním území, o čemž svědčí zápis na listu vlastnictví číslo V důsledku této skutečnosti je oprávněn s těmito nemovitostmi volně nakládat a jeho smluvní volnost není ničím omezena.

Článek II

Rozsah věcného břemene

Povinný zřizuje svým rodičům jako oprávněným z věcného břemene právo bydlet v části suterénu domu, kde jsou situovány dvě místnosti, a to obytná místnost s kuchyňským koutem a další místnost sloužící jako ložnice, což vše tvoří dvoupokojový byt s příslušenstvím, ke kterému patří splachovací záchod, umyvárna a sprcha a předstíň uzavřená dveřmi na dvůr, který je ohraničen zdmi a vraty spolu s plechovými, uzamykatelnými dveřmi na náves, současně jim též zřizuje právo chodit po dvoře, jenž je součástí stavební parcely číslo a také právo chodit a užívat zahradu, parcelu číslo Oba oprávnění toto právo jako věcné břemeno váznoucí na těchto nemovitostech až do konce svého života přijímají, čímž je tato smlouva o věcném břemenu uzavřena.

Článek III

Hodnota věcného břemene

Toto právo se zřizuje bezplatně a jeho hodnota vyjádřená v penězích pro účely vyměření daně bude zjištěna posudkem soudního znalce pana

Článek IV

Práva a povinnosti oprávněného

1. Oprávněný z věcného břemene bude povinnému poměrně dle výměry obývaných ploch v poměru k celkové výměře obytných ploch nemovitosti přispívat na spotřebu plynu, vody a elektřiny. Povinný za tímto účelem bude předkládat kopie příslušných platebních předpisů oprávněnému.

2. Do zřízení samostatné telefonní linky, o kterou požádá oprávněný do 2 týdnů po vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí, je oprávněný užívat telefonní linku, zřízenou v domě povinného na jeho jméno a z měsíčních účtů na účastnickou stanici hradit poměrnou část 40 %. Povinný za tímto účelem bude předkládat kopie měsíčních vyúčtování oprávněnému.

Článek V

Intabulační doložka

1. Právo odpovídající věcnému břemenu z této smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

2. Obě smluvní strany shodně navrhuji, aby Katastrální úřad vklad věcného břemene do katastru nemovitostí dle této smlouvy povolil a na list vlastnictví č. pro obec a katastrální území zapsal:

V oddílu A – beze změny

V oddílu B – beze změny

V oddílu C – věcné břemeno užívání části domu ve prospěch Josefa Nováka, rodné číslo, a Marie Novákové, rodné číslo, v rozsahu dle smlouvy ze dne

V oddílu D – bez zápisu

V oddílu E – tato smlouva.

3. Strany smlouvy prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

Článek VI

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva a z ní vyplývající právní vztahy se řídí občanským zákoníkem, z. č. 40/1964 Sb., v platném znění. O všech sporech vyplývajících z této smlouvy nebo sporech týkajících se jejího porušování, zrušení či neplatnosti, rozhodne věcně a místně příslušný soud.

2. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a čtyři stejnopisy budou zaslány příslušnému katastrálnímu úřadu.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

Podpisy účastníků (ověřené):

Zdroj: Janků, M. Nemovitosti – koupě a prodej. Computer Press Brno 2003.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě

uzavřená dle § 50a a § 603 odst. 2 občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilými, jimiž jsou:

1. pan František Novák, rodné číslo, bytem, dále jen budoucí prodávající a povinný z předkupního práva na straně jedné

a

2. manželé: pan Jiří Veselý, rodné číslo, paní Marie Veselá, rodné číslo, bytem, dále jen budoucí kupující a oprávněný z předkupního práva na straně druhé

t a k t o:

Článek I

Předmět smlouvy

Budoucí prodávající je dle kupní smlouvy ze dne výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví číslo pro obec a katastrální území, a to budovy pohostinství č. p. na pozemku a parcele číslo a parčely číslo, zastavěná plocha o výměře m a parcely číslo, zahrady o výměře m , a prohlašuje, že jeho vlastnické právo k těmto nemovitostem je nesporné a je tedy oprávněn s nimi volně nakládat a jeho smluvní volnost není ničím omezena.

Článek II

Kupní cena

Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do nabídne tyto shora uvedené nemovitosti ke koupi kupujícímu za dohodnutou kupní cenu Kč a budoucí kupující se zavazuje, že tuto nabídku prodeje ve shora uvedené lhůtě přijme za takto dohodnutou kupní cenu.

Článek III

Úhrada kupní ceny

Dohodnutou kupní cenu budoucí kupující rukou společnou a nerozdílnou zaplatí budoucímu prodávajícímu do 15 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy převodem na účet budoucího prodávajícího – č. ú.

Článek IV

Stav nemovitosti

Budoucí kupující si předmět koupě prohlédli a berou na vědomí prohlášení budoucího prodávajícího, že nemovitosti jsou prosty dluhů, věcných břemen a právních závad a že tento stav bude budoucí prodávající udržovat až do uzavření kupní smlouvy mezi smluvními stranami této smlouvy.

Článek V

Předkupní právo

Budoucí prodávající jako povinný uzavírá s budoucími kupujícími současně smlouvu o zřízení předkupního práva jako práva věcného, které spočívá v povinnosti budoucího prodávajícího v případě prodeje shora uvedených nemovitostí nabídnout je ke koupi nejdříve budoucím kupujícím na základě písemné nabídky s uvedením kupní ceny, která co do výše v případě překročení výše budoucí kupní ceny uvedené ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě musí být řádně zdůvodněna nově s nastalými okolnostmi, o nichž nemohl vědět. Touto svou nabídkou je budoucí prodávající jako povinný vázán po dobu dvou měsíců. Nedojde-li v této lhůtě k uzavření kupní smlouvy, předkupní právo zaniká.

Článek VI

Intabulační doložka

1. Předkupní právo pro budoucí kupující vzniká vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany vyslovují shodně souhlas s tím, že smlouva je podkladem pro zápis předkupního práva k nemovitosti ve výlučný prospěch budoucích kupujících.
3. Budoucí prodávající zmocňuje budoucího kupujícího, aby sám podal u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad předkupního práva ve prospěch budoucích kupujících.

Článek VII

Ustanovení závěrečná

1. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech v českém jazyce. Každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a čtyři stejnopisy budou zaslány příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany konstatují, že tyto smlouvy jsou výrazem jejich pravé a svobodné vůle prosté omylu a tísňe a že nebyly uzavřeny za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy na všech

pěti stejnopisech této listiny obsahující shora uvedené smlouvy, přičemž podpisy účastníků se na jednom stejnopisu této listiny ověřují úředně.

V dne

Podpisy účastníků:
.....

Zdroj: Janků, M. Nemovitosti – koupě a prodej. Computer Press Brno 2003.