

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

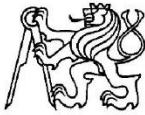
Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2017

Tomáš Vrána



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Vrána Jméno: Tomáš Osobní číslo: 426392

Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavitelství

Studijní obor: Realizace pozemních a inženýrských staveb

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Ekonomické, manažerské a právní aspekty činnosti realitní kanceláře

Název bakalářské práce anglicky: Economic, management and legal aspects of real estate agency

Pokyny pro vypracování:

Osnova práce:

- Základní pojmy
- Popis základních smluv, které se používají v realitní činnosti
- Popis náplně práce realitního makléře
- Popis fungování realitní kanceláře
- Modelový příklad prodeje nemovitosti

Seznam doporučené literatury:


KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8.


Jméno vedoucího bakalářské práce: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 21.2.2017

Termín odevzdání bakalářské práce: 28.5.2017

Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku


Podpis vedoucího práce



Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

28.5.2017

Datum převzetí zadání


Podpis studenta(ky)

Ekonomické, manažerské a právní aspekty činnosti realitní kanceláře

Economic, management and legal aspects of real estate agency

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci s názvem „Ekonomické, manažerské a právní aspekty činnosti realitní kanceláře“ vypracoval samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použitých zdrojů. Nemám námitek proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, pokud bude toto dílo řádně citováno.

V Praze dne 27. května 2017

Tomáš Vrána

.....

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat svému vedoucímu této bakalářské práce Ing. Eduardovi Hromadovi, Ph.D. za čas, potřebné informace a rady, se kterými jsem pracoval a mohl jsem díky tomu sepsat svou práci. Další poděkování patří panu Richardovi Kopkášovi, jako řediteli realitní kanceláře pobočky, za poskytnutí veškerých podkladů.

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na proces fungování realitní kanceláře včetně popisu celkového postupu prodeje nemovitosti. V úvodu práce jsou nejprve vysvětleny základní pojmy, které jsou používány při prodeji nemovitosti. Další část bakalářské práce popisuje jednotlivé znalosti a vzdělání realitních makléřů. Hlavním cílem bakalářské práce je seznámit širokou veřejnost s procesem prodeje nemovitosti, který je popsán ve střední části práce spolu s ochranou finančních prostředků a daněmi, které jsou spjaty s převodem vlastnictví či samotným vlastnictvím nemovitosti. V praktické části, která se zaměřuje na popis prodeje nemovitosti v insolvenčním řízení, je uveden praktický případ prodeje nemovitosti ve městě Týn nad Vltavou a jsou popsány podmínky, které se musí splnit pro přijetí návrhu o vyhlášení insolvence u příslušného soudu.

Abstract

The bachelor thesis deals with the process of a real estate operation, including a description of the overall process of selling a real estate. At the beginning of the thesis, there are explained the basic terms, which are used in the sale of the real estate. The next part of the bachelor thesis describes the individual knowledge and education of real estate agents. The main goal of the thesis is to inform the general public about the real estate sale process, which is described in the middle part of the thesis together with the protection of funds and taxes, which are linked to the transfer of ownership or ownership of the property itself. In the practical part, which focuses on the real estate sale's description in an insolvency proceeding, there is shown the practical case of the real estate's sale in the town of Týn nad Vltavou and there are described the conditions that need to be fulfilled in order to accept the proposal for the declaration of insolvency in the relevant court.

Klíčová slova

realitní makléř, nemovitost, insolvenční řízení, smlouva, realitní trh

Key words

reality agent, real estate, insolvency proceedings, contract, real estate market

Obsah

A Úvod	11
B Teoretická část	12
1 Základní pojmy	12
1.1 Nemovitá věc.....	12
1.2 Jednotka.....	12
1.3 Společné části domu.....	12
1.4 Užitná plocha.....	13
1.5 Podlahová plocha.....	13
1.6 Vlastnické právo	13
1.7 Vlastnictví bytové jednotky.....	13
1.8 Zástavní právo	14
1.9 Hypoteční úvěr	14
1.10 Právní vztahy k nemovitostem	15
1.11 Insolvenční řízení	15
1.12 Exekuční řízení	15
2 Smlouvy	16
2.1 Zprostředkovatelská smlouva.....	16
2.2 Rezervační smlouva.....	16
2.3 Smlouva o smlouvě budoucí kupní	17
2.4 Smlouva o zřízení zástavního práva	17
2.5 Smlouva o převodu členských práv družstva	18
2.6 Kupní smlouva.....	18
2.7 Smlouva o úschově.....	19
3 Požadavky na výkon práce realitního makléře	20
3.1 Certifikace realitního makléře	20

3.2	Novela zákona o zprostředkovatelské činnosti jako vázané činnosti	22
3.3	Stavební minimum.....	24
3.4	Oceňování nemovitosti	25
4	Činnost realitního makléře	25
4.1	Nábor nemovitosti	26
4.2	Obchodování s pozemky	27
4.3	Příprava nemovitosti na prodej – „homestaging“	27
4.4	Prezentace nemovitosti	28
4.5	Komunikace s majitelem nemovitosti	28
4.6	Získání kupce.....	29
4.7	Vklad do katastru nemovitostí	30
4.8	Předání nemovitosti	30
5	Ostatní subjekty působící na realitním trhu	32
5.1	Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR)	32
5.2	Česká komora realitních kanceláří (ČK RK).....	33
5.3	Sdružení realitních asociací (CEPI).....	34
6	Franchising v realitní činnosti.....	35
6.1	Činnost a řízení realitní kanceláře EVROPA	35
6.2	Činnost a řízení realitní kanceláře M&M reality holding.....	36
7	Ochrana finančních prostředků při prodeji nemovitosti	37
7.1	Advokátní úschova	37
7.2	Notářská úschova.....	37
7.3	Bankovní úschova.....	38
8	Daně spojené s realitní aktivitou.....	40
8.1	Daň z nabytí věcí nemovitých	40
8.2	Daň z příjmu	40

C Praktická část	42
9 Prodej nemovitosti v insolvenční.....	42
9.1 Insolvenční řízení	42
9.2 Popis nemovitosti	43
9.3 Samotný popis prodeje	46
D Závěr	51
Seznam tabulek	52
Seznam grafů.....	52
Seznam obrázků	52
Přehled použité literatury	53
Literární zdroje	53
Internetové zdroje	53
Použité právní předpisy	54
Seznam příloh.....	55

A Úvod

V bakalářské práci se zabývám problematikou prodeje nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře. Uvádím výhody a nevýhody spolupráce s realitní kanceláří, které pro prodávajícího vyplývají. Na začátku bakalářské práce shrnuji základní pojmy, dále se věnuji jednotlivým typům smluv v oblasti realitní činnosti. Hlavní část bakalářské práce se týká procesu prodeje nemovitosti. Mapuji posloupnost úkonů, kterými každá nemovitost projde v případě, když ji prodává realitní kancelář. Rozebírám práci realitního makléře a podmínky, které musí člověk splnit, aby se mohl stát realitním makléřem. V mé bakalářské práci popisuji působení realitní kanceláře, kde také uvádím vzory praktických věcí a jednotlivých smluv. V poslední části práce jsou uvedeny typy ochrany finančních prostředků a daně spojené s převodem či vlastnictvím nemovitostí.

V praktické části se věnuji insolvenčnímu řízení, kde rozebírám krok po kroku prodej rodinného domu. Cílem mojí bakalářské práce je popsat proces fungování realitní kanceláře a seznámit odbornou veřejnost s touto problematikou a jejími riziky. Přínosem mé bakalářské práce bude vylíčení fungování realitní kanceláře, všechny možnosti, a hlavně výhody spojené se zprostředkováním prodeje přes realitní kancelář. Hlavní přínos, který nese mnou vytvořená bakalářská práce pro širokou veřejnost je, že seznámím veřejnost s prodejem v insolvenčním řízení, zaměřím se na kompletní proces prodeje a popíši zde základní rozdíly mezi insolvenčním řízením a exekucním řízením, dále budu uvádět podmínky, za kterých je možné získat souhlas soudu k oddlužení.

B Teoretická část

1 Základní pojmy

1.1 Nemovitá věc

Z právního hlediska je věc nemovitá definována dle ustanovení § 498 NOZ zákonem č. 89/2012 Sb. Tento pojem pojednává o věcech, tedy pozemcích a podzemních stavbách s vlastním účelem určení i věcných právech k nim, dále práva, která jsou prohlášena zákonem za nemovité věci. Pokud věc není součástí pozemku, nelze tuto věc přenést na jiné místo bez ztráty základního principu stavby, a je tato věc stanovena jiným právním předpisem, lze ji označit za věc nemovitou.[1]

1.2 Jednotka

Pojem jednotka zahrnuje do svého významu byt či nebytový prostor, ale také podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka se skládá z jednotlivých částí, které jsou chápány jako celek, jsou na sebe navazující a nejsou od sebe oddělitelné. Do společného podílu na nemovité věci zahrnujeme užívání pozemků, zařízení či vedlejších staveb na jiných pozemcích s povahou samostatných věcí a samozřejmě věci, které jsou spjaty se správou a provozem věci nemovité, vše dle nařízení vlády § 4 zákonem 366/2013 Sb., o úpravě zákona č. 89/2012 Sb., NOZ.[2]

1.3 Společné části domu

Společné části nemovitosti jsou vyloženy zákonem § 1160 zákonem č. 89/2012 Sb., NOZ, tedy jsou to části věci nemovité, které jsou určeny k tomu, aby sloužily ke společnému užívání vlastníků podílů na věci nemovité. Vždy se jedná o pozemek, na němž je dům postaven, věcné právo, části stavební, které jsou nutné k zachování domu včetně hlavních konstrukcí, vzhledu i tvaru, jakož pro zachování bytové jednotky jiného vlastníka a zařízení, které výhradě využívá jiný vlastník k užívání bytové jednotky, tedy základy, sklepní kóje, garážové stání, vodorovné a svislé konstrukce, střecha, kočárkárny, prádelny, vchody, chodby, schodišťový prostor, balkony, lodžie, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny,

výtahy, vzduchotechnika. Toto ustanovení zůstává v platnosti i za předpokladu, že by se část přenechala do vlastnictví některému vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání. [1]

1.4 Užitná plocha

Tímto pojmem charakterizujeme všechny plochy místnosti v metrech čtverečních v obytné jednotce, např. kuchyně, obývací pokoj, ložnice a také veškeré místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory vlastníku bytových jednotek.

Hranice této plochy tvoří vnitřní líc obvodových stěn. Do užitné plochy nemůžeme zahrnout půdorys konstrukčních prvků (sloupy, podpěry, šachty, komíny), topná tělesa, generátory či tělesa a průchozí prostory, tedy schodiště a výtahy.

1.5 Podlahová plocha

Podlahová plocha je měřena v metrech čtverečních. Jedná se o plochu v půdorysném řezu, která je tvořena vnitřním lícem stěn, včetně povrchových úprav, v úrovni líce podlahy podlaží. Do podlahové plochy zahrnujeme i plochy, které se dají zastavět zařízovacími předměty (např. kuchyňské linky, nábytek, sprechový kout, lednice), příčky, které nám rozdělují jednotlivé místnosti, nosně stěny, sloupy. Dále nemůžeme uvažovat prostor do podlahové plochy v případě, kdy je stropní konstrukce zešikmená (např. podkroví) se světlou výškou menší než 1,2 m, jak nařizuje vládní rozhodnutí § 2 zákonem 366/2013 Sb., o úpravě zákona č. 89/2012 Sb., NOZ. [2]

1.6 Vlastnické právo

Pod pojmem si můžeme představit všechny věci, které znají své majitele, tedy hmotné či nehmotné věci. Základní dělení vlastnického práva máme na vlastnické právo objektivní a subjektivní. Dle vyhlášení předsednictvem České národní rady se lidská práva stanovují zákonem č. 162/ 1998 Sb. a konkrétně vlastnické právo v čl. 11 odstavec 1:

„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“

Všeobecná definice práva vlastnictví umožňuje majiteli v rámci zákona danou věc využívat, držet a nakládat dle svého vlastního uvážení a ostatní osoby z tohoto vyloučit. Vlastník nesmí svým chováním závažně narušovat, obtěžovat, či dokonce poškodit jiné osoby. [3]

1.7 Vlastnictví bytové jednotky

Jsou známy pouze dva druhy vlastnictví bytových jednotek. Prvním druhem je vlastnictví osobní, tedy vlastnictví, které může být ve vlastnictví jednoho občana, v podílovém spoluvlastnictví anebo ve společném mění manželů.

Druhým druhem vlastnictví bytové jednotky je družstevní vlastnictví. V tomto druhu vlastnictví není možné určit přesný podíl vlastnictví, protože nabývacím titulem vlastnictví je převod členských práv za daných stanov určitého bytového družstva. Důležitým aspektem při tomto vlastnictví je také anuita, tedy určitý dluh bytovému družstvu, který je splácen měsíční splátkou. Příjemným kladem při tomto převodu vlastnictví je to, že nabyvatel nemusí platit daň z nabytí věci nemovitých.

1.8 Zástavní právo

Nejčastěji se zástavní právo zřizuje písemnou smlouvou či veřejnou listinou, vázanou pouze na věc, na které bylo zřízeno zástavní právo. Cílem zástavního práva je zajištění dluhu, tedy toho, aby dlužník splatil svůj dluh věřiteli. Pokud by dlužník svůj dluh věřiteli nesplatil, může věřitel svoji zástavu prodat a uspokojit tím vzniklý dluh. Zástavní právo je nejčastěji používáno u poskytnutí hypotečních úvěrů.

1.9 Hypoteční úvěr

Rozšířenějším a mezi lidmi více používaným slovem hypotéka. Hypoteční úvěr můžeme rozdělit na účelový a neúčelový. První případ, tedy účelový hypoteční úvěr, banky poskytují pouze na investici do nemovitostí. Neúčelový hypoteční úvěr není účelově vázán, klient banky ho může využít na cokoliv, například na nákup bytu, pozemku nebo rekonstrukci nemovitosti. Pokud se klient rozhodne pro jeden či druhý typ úvěru, banka vždy zajistí takzvané zástavní právo na nemovitost. Zástavní právo může banka zřídit na nemovitost, na kterou je poskytován hypoteční úvěr anebo na jinou nemovitost, a to ve výši poskytnuté finanční částky.

1.10 Právní vztahy k nemovitostem

V katastru nemovitostí můžeme nalézt právní vztahy k nemovitostem, které dle zákona číslo 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění jsou práva dělena na právo vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo, jiná práva, právo s hospodařením majetku státu, právo trvalého užívání nemovitosti.[4]

1.11 Insolvenční řízení

Insolvenční řízení je soudní řízení, ve kterém osoba podá soudu návrh o svém úpadku, pokud není schopna splnit své peněžité závazky. Vše řeší zákon č.188/2006 Sb., Zákon o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon). Insolvenční řízení můžeme rozdělit do 5 fází: Zahájení insolvenčního řízení, Rozhodnutí o úpadku dlužníka, Rozhodnutí o způsobu řešení úpadku dlužníka, Realizace řešení úpadku, Skončení insolvenčního řízení. [5]

1.12 Exekuční řízení

Toto soudní řízení může proběhnout pouze za předpokladu, že soud vyhoví návrhu věřitele na zahájení exekučního řízení vedené proti dlužníkovi. Pokud soud návrhu vyhoví, vydá usnesení o nařízení exekuce a následně pověří jednoho soudního exekutora k vykonání exekuce. Po vyrozumění všech stran exekutorem, vzniká dlužníkovi 15denní lhůta, v které má šanci své pohledávky uhradit za zvýhodněných podmínek. Celá exekuční řízení můžeme shrnout do šesti kroků – Návrh na zahájení exekuce, Usnesení o nařízení exekuce, Vydání exekučního rozhodnutí, Obrana dlužníka proti exekuci, Provedení exekuce (pokud bylo zamítnuta obrana dlužníka), Vyplacení věřitelů.

2 Smlouvy

V této kapitole uvádím přehled nejvýznamnějších smluv, se kterými pracuje realitní makléř a se kterými přijde do styku kupující a prodávající strana. Posloupnost popisu smluv jsem volil dle skutečného průběhu při prodeji nemovitosti, tedy v pořadí skutečného.

2.1 Zprostředkovatelská smlouva

Zprostředkovatelskou smlouvou rozumíme smlouvu, ve které figurují dvě strany. Na straně jedné zájemce – prodávající a na straně druhé zprostředkovatel. Tuto smlouvu můžeme rozdělit na dva typy. První typ zprostředkovatelské smlouvy se nazývá exkluzivní, tedy v zastoupení klienta působí pouze jedna realitní kancelář. Druhý typ smlouvy je takzvaná smlouva neexkluzivní, v tomto případě mohou zájemce zastupovat dvě a více realitní kanceláře.

Ve zprostředkovatelské smlouvě se zprostředkovatel zavazuje k tomu, že bude vyvíjet činnost vedoucí k uzavření potřebné smlouvy s třetí osobou za daných podmínek. Touto činností zprostředkovatele rozumíme, že bude vyhledávat třetí osoby, které by mohly projevit zájem o uzavření příslušné smlouvy. Zprostředkovatel ve zprostředkovatelské smlouvě se zavazuje k tomu, že bude informovat jak třetí osobu, tak zájemce o všech skutečnostech, které by mohly narušit celý průběh či by mohly poškodit jednu ze stran. V případě uzavření potřebné smlouvy s třetí osobou, náleží zprostředkovateli odměna, která byla stanovena ve zprostředkovatelské smlouvě.

Zprostředkovatelská smlouva nemusí být pouze písemná, ale je možno tuto smlouvu uzavřít i na základě ústní dohody s následným podáním ruky. Dle ustanovení § 559 zákonem č. 89/2012 Sb., NOZ má tato smlouvu stejnou platnost, jako písemná smlouva, ale v případě nedodržení podmínek na jedné, či na druhé straně, je o mnoho složitější dokazování vzniku dohodnutých podmínek. [1]

2.2 Rezervační smlouva

Účastníky rezervační smlouvy se rozumí majitel nemovitosti a třetí osoba, která je ochotná přistoupit na stanovené podmínky uvedené v rezervační smlouvě. Cílem této smlouvy je rezervovat nemovitost za určených podmínek, ceny a technického stavu.

Zájemce se zavazuje k tomu, že bude vést součinnou činnost k tomu, aby došlo k uzavření kupní či nájemní smlouvy. Majitel nemovitosti se zavazuje k tomu, že s nemovitostí nebude nijak nakládat v ohledu, který by mohl celý následující proces uzavření smluv narušit, také se zavazuje, že nebude jednat s dalšími zájemci po dobu stanovenou v rezervační smlouvě.

Stvrzením této smlouvy je proces složení rezervační jistiny, který se skládá na běžný účet či do advokátní úschovy. Tato jistina může sloužit jako smluvní pokuta při porušení podmínek ve smlouvě či k výplatě zprostředkovatele jako jeho stanovená odměna.

2.3 Smlouva o smlouvě budoucí kupní

Smlouva je upravena dle oddílu 7 zákonem č. 89/2012 Sb., NOZ a je charakterizována dle ustanovení § 289 - § 292 zákonem č. 513/1991 Sb., ObZ.

Smlouva řeší problém, kdy strana kupující chce nemovitost koupit, ale z nějakých důvodů musí s převodem vlastnictví počkat, například do doby, než si vyřeší své financování na nákup nemovitosti. Toto je pouze možné, pokud strana prodávající je ochotna na tuto tuto smlouvu přistoupit a počkat na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví do určené doby.

K naplnění uzavření smlouvy o převodu vlastnictví může dojít za jasných a předem stanovených podmínek, uvedené budoucí kupní ceny, za kterých převod vlastnictví bude možný. Pokud nedojde k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví v dohodnuté době, může se poškozená strana domáhat soudního rozhodnutí vedoucího k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví, a to do jednoho roku. [6]

2.4 Smlouva o zřízení zástavního práva

Zástavní smlouva se uzavírá ve smyslu zákona § 1309-1394 zákonem č. 89/2012 Sb., NOZ. Účastníky této smlouvy rozumíme strany zástavní věřitel a zástavce.

Smlouva se nejčastěji uzavírá s bankou. Zástavní práva si banka zřídí v případě, když si chcete pořídit bydlení a nemáte dostatek vlastních finančních prostředků. Banka tedy poskytne hypoteční úvěr za podmínek předem stanovených a za určitou úrokovou sazbu. Na základě poskytnutí hypotečního úvěru banka poskytne finanční prostředky na koupi nemovitosti a zřídí zástavní práva na nemovitost. Zástavce nesmí manipulovat s nemovitostí, ve smyslu prodeje nemovitosti, aniž by předtím upozornil zástavního věřitele, tedy banku.

Banka se chrání zřízením zástavního práva vloženého do katastru nemovitosti. Výše částky uvedená ve smlouvě o zřízení zástavy je částka rovnající se poskytnutého hypotečního úvěru. Tímto úkonem je banka ochráněna, v případě neschopnosti zástavce splácet jednotlivé splátky může banka rozhodnout o prodeji nemovitosti například v exekučním řízení. [1]

2.5 Smlouva o převodu členských práv družstva

Využití této smlouvy nacházíme v případech, kdy nemovitost není v osobním vlastnictví, ale ve vlastnictví družstva. V situaci vlastnictví nemovitosti družstvem nemůžeme koupit nemovitost, protože není vyhotoveno prohlášení vlastníka, a tedy nejsou jasně vyměřené a vymezené plochy jednotlivých jednotek, ale můžeme pouze koupit členská práva v družstvu, která jsou pevně spjata právě s nemovitostí a budou následně převedena do našeho vlastnictví za podmínek, která jsou stanovena v osnovách družstva.

Při koupi nemovitosti v družstevním vlastnictví je vždy důležité, abychom zjistili, zda je takzvaná anuita, neboli dluh vůči družstvu, splacena. V případě, že nemovitost je zatížena anuitou, musíme počítat s většími měsíčními poplatky vůči družstvu. Další nevýhodou koupě nemovitosti v družstevním vlastnictví je to, že banka není schopna poskytnout hypoteční úvěr, pokud družstvo nevydá potvrzení, že bytová jednotka bude převedena do osobního vlastnictví do jednoho roku od koupě nemovitosti.

2.6 Kupní smlouva

Podle ujednání § 2079 zákonem č. 89/2012 Sb., NOZ, v kupní smlouvě se zavazuje prodávající, že odevzdá nemovitost a převede vlastnická práva k ní. Kupující je zavázán tomu, že současně nemovitosti převezme a zaplatí prodávajícímu dohodnutou kupní cenu, pokud není v podmínkách stanoveno jinak.

Základním kritériem pro vytvoření smlouvy je potřeba přesně specifikovat strany, tedy stranu kupující a stranu prodávající. V případě fyzických osob musíme vypsát kromě jména i rodné číslo, adresu trvalého pobytu, číslo dokladu totožnosti a také můžeme uvést telefon či email. U právnických osob je potřeba uvádět jméno firmy dle obchodního rejstříku firem, sídlo firmy, identifikační číslo, jednatele společnosti, popřípadě kontaktní údaje.

V samém jádru smlouvy je přesná specifikace předmětu koupě nemovitosti, je zde detailně vypsáno, co je předmětem koupě. Můžeme zde najít, kromě bytové jednotky, také specifikaci podílu na společných částech domu, pouze v případě, když s bytem kupujeme sklepní kóji či parkovací stání.

V další části smlouvy je vyčíslena kupní cena, která byla dohodnuta za převod vlastnictví nemovitosti. Jsou zde rozepsány i jednotlivé kroky, jak bude probíhat uvolňování finančních prostředků do úschovy.

V posledních oddílech kupní smlouvy jsou jednotlivá prohlášení, kde vlastník prohlašuje, že nemovitost není zatížena žádnou právní vadou, o které nebyl kupující informován. Prohlášení obsahuje informace o stavu nemovitosti, že zde nebyly shledány vady, které by měly narušit převod vlastnictví, opět pokud o nich kupující nebyl předem informován a souhlasí s nimi.

Kupní smlouva je stvrzena úředně ověřenými podpisy obou stran. [1]

2.7 Smlouva o úschově

Neboli smlouva o smlouvě uschování finančních prostředků při vypořádání obchodního jednání. Smlouvu o úschově můžeme zřídit u banky, advokáta, nejvíce používanou volbou je však úschova finančních prostředků u notáře. Ve smlouvě jsou detailně specifikovány strany, co je předmětem koupě, ale také je zde detailně rozepsáno finanční urovnání pomocí jednotlivých kroků vedoucích k zaslání finančních prostředků a lhůty, ve kterých musí příchozí platba dorazit do úschovy.

Ve smlouvě o úschově jsou uvedené podmínky, za kterých je možné uvolnit finanční prostředky ve prospěch prodávajícího. Nejčastěji dochází k uvolnění finančních prostředků ve prospěch prodávajícího po přepsání vlastnictví v katastru nemovitostí, toto je dle mého názoru nejlepší a nejbezpečnější řešení.

3 Požadavky na výkon práce realitního makléře

V této kapitole se věnuji popisu práce realitního makléře, požadavkům na výkon jeho práce, potřebným znalostem a porovnáním poměru a podmínek zprostředkovatelů v ostatních zemích. Druhá část je věnována návrhu zákona, kde novela uvažuje o zřízení zprostředkovatelské činnosti jako o vázané činnosti.

3.1 Certifikace realitního makléře

Vzhledem k tomu, že zákonem není specifikována činnost realitního makléře v živnostenském zákoně, se jedná o živnost volnou, kterou může vykonávat kdokoliv bez ohledu na dosažené vzdělání dle splnění podmínek § 6 odst. 1, živnostenského zákona. Myslím si, že v tomto směru může vznikat opravdu problém, jelikož někteří lidé tuto činnost vykonávají se špatným úmyslem anebo nejsou vůbec proškoleni k této činnosti. [14]

V zákoně se uvažuje o tom, že tato činnost bude stanovena jako činnost vázaná a tímto krokem se mnoho nepoctivých a neprofesionálně znalých lidí vyfiltruje. Věřím, že po schválení tohoto opatření vznikne prostor pro lidi, kteří vykonávají tuto činnost s dobrým úmyslem a jsou vzděláni ve všech potřebných ohledech.

Možnost odborného vzdělání si může zajistit každý zprostředkovatel pomocí střední školy, vysoké školy, vyšší odborné školy či pomocí různých certifikací a kurzů. Pro příklad uvádím vysoké školy, které se vzděláním zabývají. Jedná se například o Vysokou školu ekonomickou v Praze, Masarykovu univerzitu či Vysokou školu realitního institutu Franka Dysona v Brně. V této chvíli v ČR neexistuje jednotný kvalifikační standard pro zprostředkovatele, jako je například v ostatních zemích Evropské unie, konkrétně uvádím příklad potřebného vzdělání v sousední zemi Polsko.

Tab. 1 Tabulka zobrazující kvalifikační požadavky na realitní zprostředkovatele v Polsku

Polská republika		
Forma regulace	Zákon ze dne 21.8.1997 „o správě majetku“ Profesní standardy pro realitní zprostředkovatele – odkazuje na ně přímo zákon a jsou vytvořeny ve spolupráci s „Polska Federacja Rynku Nieruchomości“	
Obecně	Realitní zprostředkovatele jsou licencováni na základě zákona. Licence je udělena ministrem (pro oblast stavebnictví, bydlení a územní plánování) po splnění kvalifikačních kritérií a složení státní zkoušky. Osoba, která obdrží licenci je zapsána do Centrálního registru realitních zprostředkovatelů.	
Kvalifikační požadavky pro výkon realitní činnosti	Vzdělání	<ul style="list-style-type: none"> Doklad o odborném vysokoškolském vzdělání anebo absolvování postgraduálního studia zaměřeného na obchodování s nemovitostmi.
	Odbornou praxí	<ul style="list-style-type: none"> Povinnost doložit odbornou praxi v oblasti realitního zprostředkování, tato povinnost se nevztahuje na osoby, které dokončili vyšší vzdělání, a jejich studijní program zahrnoval alespoň základní požadavky na studijní program postgraduálního studia v obchodování s nemovitostmi. Profesní zkušenosti se dokládají praxí přímo z realitní kanceláře ne je lze získat na organizovaných workshopech. Záznamy o školení vede ve veřejné knize příslušné ministerstvo.
Další požadavky	<ul style="list-style-type: none"> Plná způsobilost k právním úkonům 	
	<ul style="list-style-type: none"> Bezúhonnost – žadatel nesmí být trestán za činy vztahující se k majetku a dokladům, dále za hospodářské trestné činy, padělání peněz apod., daňové trestné činy a další činy vztahující se k výkonu profese. 	

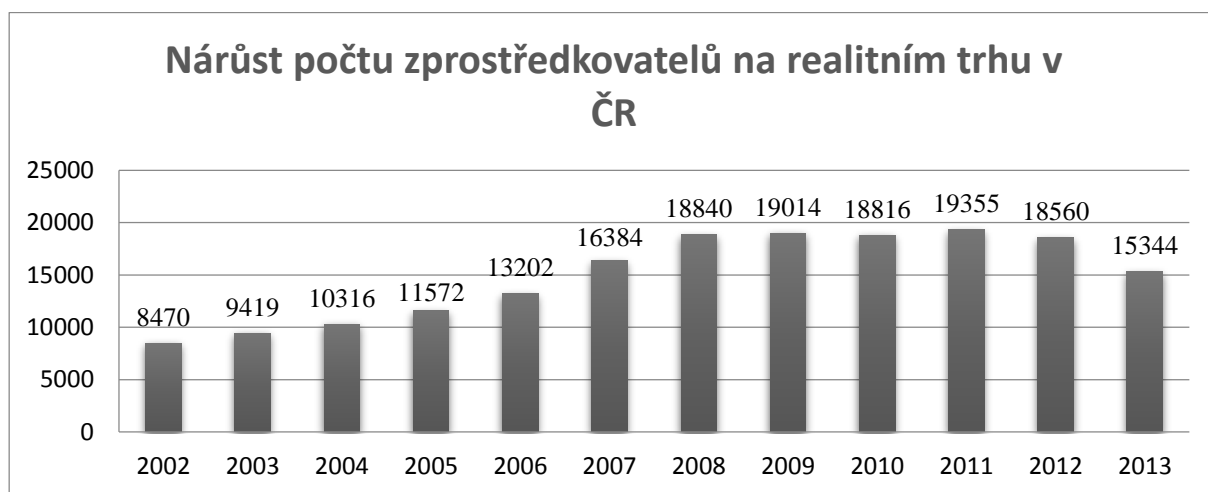
Zdroj dat: <http://mmr.cz>, datum: 15.3.2017

Toto vzdělání má opravdu hrstka zprostředkovatelů. Zprostředkovatelé, kteří pracují pro větší realitní kancelář, prochází certifikací makléře, kde využívají své akademie a dbají na svůj

profesní standard. Menší realitní kanceláře ke vzdělání svých makléřů využívají vytisknuté prospekty s formou samostudia. Nemyslím si, že toto řešení je dostačující a lidé, kteří skočí do této činnosti „z ulice“ a nemají vůbec představu o zprostředkovatelské činnosti, jsou opravdu nevdělaní a tím nemohou být nápomocní při prodeji nemovitosti. Proto je vždy důležité projít si vybranou realitní kancelář a zejména vzdělání makléře, než svěříme svou nemovitost někomu do prodeje.

3.2 Novela zákona o zprostředkovatelské činnosti jako vázané činnosti

Důvodem vypracování této novely byla zcela jasně celá situace na realitním trhu v České republice, tedy čím dál víc se zvyšující počty poškozených klientů, nízká odbornost zprostředkovatelů a všeobecná znalost a také to, že není zprostředkovatelská činnost vymezená v naší legislativě. Hlavním záměrem novely je změna zákona či dokonce vznik nového zákona, který bude vymezovat realitní zprostředkovatelskou činnost. Účelem je jasně stanovit zprostředkovatelskou činnost, tudíž stanovit prostředí trhu, určit možné předpoklady pro vykonávání zprostředkovatelské činnosti, pravidla a případné sankce. Do novely tohoto zákona by mělo patřit zvýšení věrohodnosti zprostředkovatelů u zákazníků a mnohem lepší ochrana práv zákazníků. Tímto pojmem si můžeme například představit nutnost zřízení pojištění zprostředkovatele pojistky profesní za odpovědnost. V dnešní době mají tuto pojistku sjednanou zprostředkovatelé spolupracující s většími kancelářemi, které jsou členy Asociace realitních kanceláří, a tím zvyšují svou profesionalitu a důvěru. Dalším možným důvodem je také to, že v České republice je nejvíce osob na jednoho obyvatele, který vykonává zprostředkovatelskou činnost.



Graf. 1 Graf zobrazující nárůst počtu zprostředkovatelů v ČR v uvedených letech

Zdroj dat: <http://mmr.cz>, datum: 16.3.2017

Tab. 2 Tabulka zobrazující četnost zprostředkovatelů v jednotlivých zemích

ČETNOST ZPROSTŘEDKOVATELŮ V JEDNOTLIVÝCH ZEMÍCH		
Země	Četnost realitních zprostředkovatelů	Počet obyvatel na jednoho zprostředkovatele
Česká republika	15 300	688
Maďarsko	10 000	991
Irsko	4200	1 088
Itálie	50 000	1 189
Finsko	4 500	1 189
Španělsko	35 000	1 334
Slovinsko	1 450	1 355
Švédsko	6 300	1 517
Belgie	6 500	1 716
Dánsko	3 000	1 870
Lotyšsko	900	2 498
Francie	25 000	2 617
Portugalsko	4 000	2 677
Švýcarsko	3 000	2 680
Nizozemsko	6 000	2 796
Rakousko	3 000	2 801
Norsko	1 600	2 932
Slovensko	1 500	3 607
Polsko	10 150	3 792
Rumunsko	5 000	3 920
Litva	695	4 598
Německo	12 000	6 694

Zdroj dat: <http://mmr.cz>, datum: 16.3.2017

Autorem této novely je Ministerstvo pro místní rozvoj, které vypracovalo čtyři možné eventuality pro znění tohoto zákona. Všechna možná řešení zákona byla projednána a v lednu roku 2016 vládou schválena varianta číslo 3. [10]

Ve variantě číslo tři zákona o zprostředkování služeb realitních zprostředkovatelů je hlavní podstatou specifikace základních pojmů „realitní zprostředkování“ a „realitní zprostředkovatel“. Dále tato varianta vymezuje realitní zprostředkování jako živnost vázanou a upravuje podmínky pro začátek podnikání v rámci živnostenského zákona. Pro získání živnosti vázané bude hlavní předpoklad předložení odborné způsobilosti, a to předložení osvědčení o profesní kvalifikace obchodníka s realitami dle zákona č. 179/2006 Sb. Podmínkou získání profesní kvalifikace pro zprostředkovatele bude potřeba složit test (ústní, písemný či praktický). Tato zkouška bude stanovena autorizovanou osobou, která může udělit autorizaci pro konkrétní kvalifikaci. Pokud takto stanovenou zkoušku uchazeč splní ve všech potřebných ohledech, bude uchazeči přiděleno osvědčení s celostátní platností o možnosti provádět danou profesní kvalifikaci. Získání profesní kvalifikace bude zpoplatněno tak, aby poplatek pokryl náklady na vykonání zkoušky. [10]

Věcný záměr zákona o realitním zprostředkování byl vládou schválen v lednu roku 2016 a vlastní návrh tohoto zákona byl předložen v dubnu téhož roku s termínem do konce května pro meziresortní připomínkové řízení. V listopadu roku 2016 byl tento návrh zákona projednán Legislativní radou vlády, která návrh zákona přerušila a požádala o přepracování tohoto zákona na základě podmětů. Po nařízené úpravě zákona, bude opět zařazen do programu jednání v Legislativní radě vlády. Toto datum není v tuto chvíli známo a obávám se, že schválení tohoto zákona neproběhne do konce roku 2017.

3.3 Stavební minimum

Pod stavebním minimum si představujeme pojmenování základních stavebních prvků, konstrukcí, které můžeme najít v bytě či domě. Stavební minimum může získat každý, kdo má trochu snahu se učit novým věcem, ale toto by měla právě zahrnovat certifikace každého makléře. V případě, když si klient pozve realitního makléře a makléř není schopen pojmenovat základní části domu, to nepůsobí profesionálně a může se stát, že majitel nemovitosti po takové zkušenosti se nedohodne na spolupráci.

3.4 Oceňování nemovitosti

Realitní makléř by měl mít vedle znalostí stavebního minima rovněž základní přehled o oboru oceňování nemovitostí. Realitní makléř pracuje se znaleckými posudky a tržními odhady nemovitostí, s tím že makléř může vytvořit pouze odhad tržní ceny.

Odhad ceny nemovitosti je možné stanovit dvěma dostupnými cestami. Jedním řešením je nechat zpracovat znalecký posudek. Jak je patrné z názvu, tento posudek zpracovává znalec, který je jmenován soudem či Ministerstvem spravedlnosti podle vyhlášky číslo 432/2002 Sb. [7]

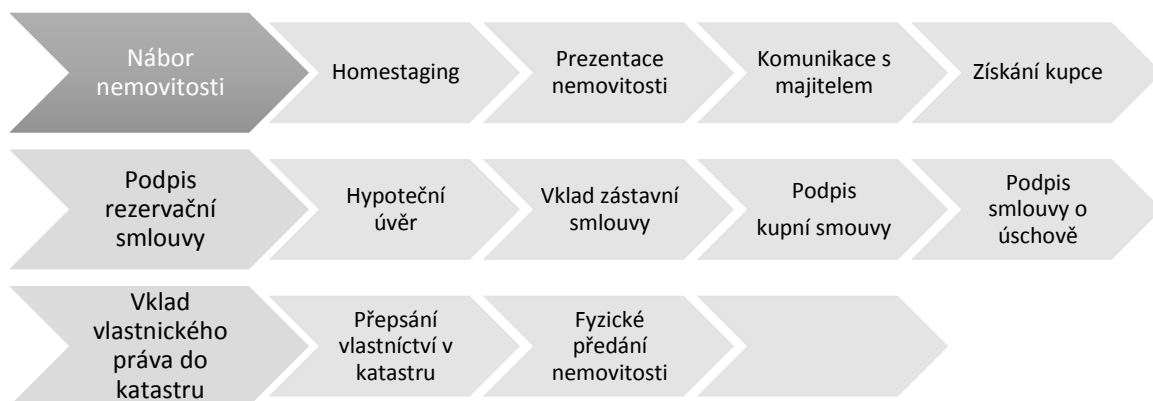
Soudní znalec ve stavebnictví zpracovává odhad ceny nemovitosti nejčastěji pro účely prodeje nemovitosti při dani z nabytí věci nemovitých, dědické dani, darovací dani. Soudní znalec vypočítá cenu nemovitosti na základě stavební dokumentace, prozkoumáním stavu nemovitosti a následným výpočtem s potřebnými koeficienty, které cenu snižují či naopak zvyšují s ohledem na umístění nemovitosti, stáří nemovitosti a použitý materiál, vše dle vyhlášky číslo 540/2002 Sb., o oceňování majetku. Takto vypočítaná cena není směrodatná pro prodej nemovitosti, protože v této ceně je pouze zavedeno, kolik stála výstavba nemovitosti a před jakou dobou byla nemovitost postavena. [8]

Odhad tržní ceny neboli odhad obvyklé ceny je pro prodej nemovitosti více směrodatný, protože nám říká, za jakou cenu je nemovitost prodejná. Odhad tržní ceny se stanoví na základě porovnání nemovitostí v okolí, které se zde prodaly a blíží se nejvíce nemovitosti, která je předmětem odhadu. Tento odhad nejvíce využívá banka při sjednání hypotečního úvěru. Vypracování odhadu tržní ceny nemovitosti pro banku, vypracovává pověřená osoba či soudní znalec, který je smluvní. Znalecký posudek a odhad tržní ceny nemovitosti jsou zcela odlišné dokumenty, které musíme rozeznávat.

4 Činnost realitního makléře

V této části bakalářské práce popisují jednotlivé kroky prodeje nemovitosti, jejich posloupnost a přípravu nemovitosti na prodej tak, aby prodávající dosáhl na nejvyšší možnou cenu. Do popisu činnosti realitního makléře zahrnuji i obchodování s pozemky, kde se zaobírám postupnými kroky vedoucí k úspěšnému prodeji pozemku a kladu zde důraz na jednotlivé náležitosti, které je potřeba získat při prodeji pozemku. V této kapitole podrobně rozebírám a detailně popisují přípravu nemovitosti, takzvaný „homestaging“, kde seznamuji širokou veřejnost s tímto pojmem. Cílem této kapitoly je celkové seznámení veřejnosti s procesem prodeje nemovitosti od A do Z s důrazem na získání maximální ceny.

Tab. 3 Schéma procesu prodeje nemovitosti financované hypotečním úvěrem



Zdroj dat: vlastní zdroj dat autora, datum: 20.3.2017

4.1 Nábor nemovitosti

Náborem nemovitosti rozumíme pojem získání obchodního případu. V dnešní době realitní makléř může získat obchodní případy několika způsoby.

Prvním, nejrozšířenějším způsobem je takzvané volání na studené kontakty, tedy volání majitelům nemovitostí, kteří inzerují své nemovitosti. Tento nábor je nejobtížnější, protože v dnešní době každá realitní kancelář pracuje s monitoringem, což je program, který shromažďuje veškeré inzeráty ze všech realitních serverů i s telefonickým kontaktem. V případě, když se realitní makléř dovolá na tento kontakt, tak může být odmítnut s tím, že je dvacátý volající téhož dne. V tomto ohledu je opravdu velká konkurence a malá pravděpodobnost úspěšnosti domluvení podmínek obchodního případu.

Druhý způsob je umístění propagačních materiálů na viditelných a navštěvovaných místech, případně rozdávání materiálů či zaslání materiálů do poštovních schránek.

Třetí, nejvíce úspěšný způsob je takzvané doporučení obchodního případu, například od známých či od klientů z předešlých obchodních případů. Tímto získaný obchodní případ je za nejlepších možných podmínek a je nejvíce úspěšný.

4.2 Obchodování s pozemky

Když je makléř úspěšný a získá obchodní případ a nejlépe vše stvrdí podepsáním zprostředkovatelské smlouvy, může začít prodej pozemku. Po podepsání zprostředkovatelské smlouvy musí makléř zjistit vše potřebné pro budoucího kupce. První kroky makléře vedou na stavební úřad, kde zjistí, o jaký typ pozemku se jedná. V případě, kdy se jedná o pozemek stavební, musí makléř zjistit, čím je možné pozemek zastavět dle platného územního plánu. Podáním územně plánovací informace je možné zjistit, o jaký typ pozemku se jedná, jaká je možná zastavěnost pozemku a další omezující podmínky pro případnou výstavbu. Po tomto kroku musí zjistit inženýrské sítě, které jsou dovedeny či jsou v okolí. Toto lze zjistit u provozovatelů sítí stejně jako ceny napojení do těchto sítí. Když zjistí potřebné informace, může spustit prezentaci celého projektu, ať už na internetu či v místním tisku, a najít potřebného kupce na pozemek.

4.3 Příprava nemovitosti na prodej – „homestaging“

Nedílnou součástí prodeje nemovitosti je také příprava nemovitosti. Nemovitost se musí připravit tak, aby se případný klient cítil, že je zde vítaný a ne, že vstupuje do nemovitosti, kde někdo bydlí a on je pouze hostem a narušuje někomu soukromí.

K této přípravě slouží takzvaný „homestaging“. V dnešní době existují firmy, které se zabývají pouze přípravou nemovitosti na prodej, tedy „homestagingem“. Z mého pohledu je tato příprava velmi důležitá, protože může případnou cenu nemovitosti zvýšit, i když to nemusí být zcela zřejmé, ale člověk se podvědomě rozhoduje na základě svých pocitů a dovolím si říct, že člověk se rozhodne koupit či nekoupit nemovitost již v prvních okamžicích po vstupu do nemovitosti.

Co si tedy představit pod „homestagingem“? Jedná se o přípravu nemovitosti, a to zejména v ohledu odosobnění nemovitosti, tedy vyklizení osobních věcí, které jsou v nemovitosti, například fotky, oblečení, osobní hygiena. Prosvětlení interiéru je velmi důležité, jelikož světlo dělá divy, jak je známo, a žádný zájemce nebude chtít vstupovat do tmavé a širé nemovitosti.

Velmi důležitým pocitem člověka je také jeho vnímání čichu, což možná přijde někomu jako drobnost, ale je to opravdu důležité, zvláště když majitel nemovitosti chová nějaké domácí zvíře. Posledním krokem je vložení drobné barevné dekorace, která probarví celý interiér. Tímto dostaneme nemovitost, ze které není patrné, že zde někdo bydlí, a v případě návštěvy potencionálního kupce nemovitost příjemně působí tak, že je zde vítán a podvědomí mu říká, že nikomu nevstupuje do soukromí.

4.4 Prezentace nemovitosti

Zde popíšeme prezentaci bytové jednotky tak, jak celý proces probíhá. Po podpisu zprostředkovatelské smlouvy a zjištění všech potřebných informací o bytové jednotce nastává prostor pro prezentaci nemovitosti. Prezentace nemovitosti začíná úpravou nemovitosti, zde přichází na řadu „homestaging“. Když je nemovitost připravena, musíme zvolit vhodný den na nafocení, ideálně slunný a světlý den. Po nafocení fotografií následuje vytvoření textu, který bude připojen k fotografiím, musí zde být popsáno vše od podlahové plochy až po spotřebiče, které jsou v nemovitosti. Po vytvoření těchto aspektů a po kontrole majitele nemovitosti, přichází spuštění prezentace nemovitosti. Prezentace může být spuštěna na internetových stránkách, v tisku či formou propagačních materiálů.

Tímto prezentace nemovitosti nekončí. Zbytek prezentace probíhá samozřejmě na samotné prohlídce objektu, kde je nemovitost připravena makléřem dle zásad „homestagingu“ a každý makléř musí znát veškeré detaily o nemovitosti, aby mohl reagovat na případné dotazy zájemců, které by mohly rozhodovat o případné koupi nemovitost.

4.5 Komunikace s majitelem nemovitosti

Po absolvování prezentace nemovitosti dochází ke komunikaci s majitelem nemovitosti, pokud majitel nebyl přítomný na prohlídce. Tato komunikace může probíhat jak telefonicky, tak i elektronickou poštou. Makléř jednou ze zvolených cest informuje majitele nemovitosti o celkové prohlídce, sdělí detaily ohledně zájemců, pocity zájemců či své postřehy a reakce. Pokud zájemce projeví svůj zájem, ale podá nabídku nižší ceny, tak makléř projednává tuto nabídku s majitelem nemovitosti.

Komunikace mezi makléřem a majitelem je u většiny makléřů velký problém. V mnoha případech makléř komunikuje s majitelem do podpisu zprostředkovatelské smlouvy a po

podpisu smlouvy se začne chovat jinak a není schopen informovat majitele. Toto je jeden z důvodů, proč lidé nemají důvěru k realitním kancelářím a upřímně se tomu ani nedivím, jelikož lidé hází všechny realitní makléře do jednoho pytle.

Úspěšný realitní makléř nemá problém komunikovat s majitelem ohledně informací ihned po prohlídce, ale nemá také problém průběžně sdělovat dění ohledně prodeje nemovitosti, jak se pohybují aktuálně ceny podobných nemovitostí v okolí, případně jaká je sledovanost inzerátu prezentovaného na internetu. Pečlivě sleduje a zajímá se o prodej svěřené nemovitosti a vynakládá veškeré své možné úsilí, aby bylo dosaženo společného cíle, který splétá majitele a makléře, tedy prodeje nemovitosti.

4.6 Získání kupce

Hlavním kritériem pro získání kupce je správně a reálně stanovená cena. Cenu nemovitosti si stanovuje majitel nemovitosti a v případě, že majitel nastaví cenu nemovitosti zcela mimo reálné rozmezí kupní ceny, nemovitost se stává neprodejná. Aby k tomuto nedošlo, je zde makléř, který stanoví odhad tržní ceny nemovitosti na základě údajů a vysvětlí majiteli nemovitosti celou situaci na realitním trhu.

Když je cena nemovitosti takto nastavena, je velmi pravděpodobné, že nemovitost najde svého nového majitele do 3 měsíců, pokud je nemovitost správně prezentována a jsou vytvořeny velmi kvalitní fotografie, vše dle zásad „homestagingu“.

Získaný kupec, který po prohlídce a na základě získaných údajů projeví svůj zájem o koupi nemovitosti, je pozván ke stvrzení svého zájmu, k podepsání rezervační smlouvy, na předem domluvené místo. Podmínky rezervační smlouvy jsou předem diskutovány mezi stranou kupující a stranou prodávající pomocí emailového spojení. Když se strany spolu se zprostředkovatelem sejdou k podpisu této smlouvy, smlouvy jsou kompletně schváleny a tento počín je pouze formalitou. V rezervační smlouvě je také uvedeno datum, kdy zájemce musí složit rezervační poplatek, většinou ve výši provize zprostředkovatele. Po potvrzení zaslání finančních prostředků na účet zadává zprostředkovatel advokátovi požadavek na vyhotovení kupní smlouvy a v případě, že si zájemce přeje uschovat finanční prostředky v advokátní úschově, zadá advokátovi vyhotovení smlouvy o úschově.

Po vyhotovení těchto smluv a po předešlé diskuzi o změnách znění smluv se sejdou strany k podpisu těchto smluv. U těchto smluv ale musí být provedeno ověření podpisu ke skutečné

identifikaci podpisujících osob. Ověření může proběhnout u advokáta, pokud má ověřovací knihu, anebo například na poště, úřadě či u notáře.

4.7 Vklad do katastru nemovitostí

Dalším krokem při prodeji nemovitosti je krok, ve kterém probíhá vklad do veřejného seznamu. Tento seznam je veden Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (ČUZK). Jedná se o správní úřad, který spravuje státní správu nemovitostí (evidenci a věcná práva k nim) a také se stará o činnost ve veřejném zájmu. Jeho působnost je vymezena zákonem číslo 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. [9]

Pokud se nový vlastník nemovitosti rozhodl kupní cenu financovat hypotečním úvěrem, ať už částečně anebo do 90 % kupní ceny, musí se nejdříve do katastru nemovitostí vložit zástavní smlouva spolu s návrhem na vklad, která je ve prospěch banky a ve výši částky poskytnutého hypotečního úvěru. Opravdu důležité je dodržení posloupnosti vložení smluv, aby nedošlo k případným komplikacím. Vložení zástavní smlouvy je zpoplatněno poplatkem ve výši jednoho tisíce korun českých.

Takzvaný návrh na vklad na změnu vlastnictví je spolu s jedním vyhotovením kupní smlouvy vkládán do katastru nemovitostí, tento proces může proběhnout až po zaplacení správního poplatku ve výši jednoho tisíce korun. Jedna kopie návrhu na vklad je katastrem nemovitostí vrácena jako potvrzení o převzetí. Výhodným řešením je odeslat kupní smlouvu společně s návrhem na vklad do katastru nemovitostí, průvodním dopisem a kolkem v nominální hodnotě tisíc korun, který může být zakoupen na poště, na katastrální pracoviště. A příslušný katastrální úřad nám provede vklad na změnu vlastnictví a zpětně nám zašle potvrzenou kopii na návrh na vklad, výsledkem je ušetření jak času, tak cesty na příslušné pracoviště.

4.8 Předání nemovitosti

Zakončením celého procesu prodeje je takzvané předání nemovitosti novému majiteli. Předání nemovitosti probíhá ve lhůtě, jak bylo dohodnuto mezi prodávajícím a kupujícím, vše je uvedeno v kupní smlouvě. Standardně se nemovitosti novému vlastníkovi předává v případě, když prodávající potvrdí, že dohodnutý finanční obnos byl převeden z úschovy na jeho osobní účet anebo na účet předem stanovený.

Jakmile je tato skutečnost potvrzena, předešlý majitel je povinen neprodleně informovat druhou smluvní stranu, lze i prostřednictvím zprostředkovatele. Touto informací dostává zprostředkovatel pokyn k vypracování předávací protokolu. V předávacím protokolu se uvádí obě zúčastněné strany, dále je zde uveden stav, případně může být i uveden seznam příloh věcí, které v bytě zůstanou a byly započteny do kupní ceny nemovitosti. V protokolu jsou dále uvedeny stany měřičů tepla, vody, elektřiny či plynu a počty klíčů od nemovitosti. V tomto protokolu se předešlý majitel zavazuje k tomu, že fyzicky danou nemovitost předává a nový majitel stvrzuje svým podpisem, že za daného stavu tuto nemovitost fyzicky převezme.

Po podepsání tohoto dokumentu, makléř doručí tento dokument do správcovské firmy bytového domu, aby mohla firma kontaktovat nového majitele a domluvit se na podmínkách a výši záloh spojené s užíváním bytu. Tímto práce makléře nekončí, protože společně s předávacím protokolem přináší na schůzku ohledně předání bytu dokumenty, které jsou spojeny s převodem energií, které pomůže vyplnit a tímto bezpečně zabezpečit bezproblémové předání nemovitosti.

5 Ostatní subjekty působící na realitním trhu

V této části své bakalářské práce uvádím jednotlivé komory a asociace, které působí a aktivně vytváří výhodné podmínky ve prospěch zákazníku na území České republiky. V druhé části zmiňuji sdružení realitních kanceláří, které působí po celé Evropě.

5.1 Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR)

Asociace realitní kanceláří České republiky je dle zákona č. 89/2012 Sb., zapsán jako spolek. V této asociaci se potkávají správci nemovitosti, realitní makléři, dražebníci a další profesně zaměřené osoby na realitní trh. [1]

Mezi hlavní činnosti této asociace patří zejména vzdělání pro realitní zprostředkovatele. Vzdělání provádí pomocí zkoušky odborné způsobilosti či rekvalifikačních kurzů, které je akreditováno jako obchodník s realitami. Rekvalifikační kurzy jsou vícedenní a po úspěšném dokončení rekvalifikačního kurzu ve formě testu, obdrží účastník osvědčení a tímto způsobem obdrží profesní kvalifikaci, které má celostátní platnost a může sloužit při doložení kvalifikace pro budoucího zaměstnavatele.

Mezi další činnosti asociace patří vytváření nových norem či zákonů, které tvoří zásady na realitním trhu v České republice po vzoru zemí v Evropské unii. Informovat veřejnost o všeobecném dění na realitním trhu, vzorech smluv, případně základní průběh koupě nemovitosti je také nedílnou součástí činnosti asociace. Spolupráce se zahraničními asociacemi je náplní práce, například s evropským sdružením realitních asociací (CEPI).

Tab. 4 Etický kodex realitního makléře Asociace realitních kanceláří v České republice

Etický kodex realitního makléře člena Asociace realitních kanceláří České republiky

Motto: „Cokoliv, co nechceš, aby jiní činili tobě, nečiň ty jim“

- 1) Realitní makléř jedná při své činnosti vždy s odbornou péčí, čestně, v souladu s dobrými mravy, stanovami Asociace realitních kanceláří České republiky a platnými právními normami České republiky.
- 2) Realitní makléř svým jednáním nepoškodí oprávněné zájmy a práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílů z důvodů rasových, náboženských, národnostních, politických či jim podobných.
- 3) Realitní makléř volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch svého klienta.

- 4) Realitní makléř nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit důvěrné informace (běžně nedostupné) klientem poskytnuté, a to ani po ukončení spolupráce.
- 5) Realitní makléř je povinen zachovat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech, a to i po jejich ukončení. Povinnosti mlčenlivosti založené tímto etickým kodexem může realitního makléře zprostit orgán asociace pro účely řízení zahájeného před tímto orgánem dle stanov Asociace realitních kanceláří České republiky.
- 6) Realitní makléř spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci realitní makléř realitního makléře úmyslně nepoškodí, respektuje zásady dobré spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
- 7) Realitní makléř nerealizuje obchodní nabídky vlastní nebo členů své rodiny (osob blízkých), či vlastní firmy, pokud s touto skutečností klienta neseznámí.
- 8) Realitní makléř jedná vždy ve prospěch firmy, kterou reprezentuje.
- 9) Realitní makléř svým vystupováním vždy reprezentuje firmu, Asociaci realitních kanceláří České republiky, a tím i svoji osobnost.
- 10) Realitní makléř si je vědom své odpovědnosti v procesu obchodování s nemovitostmi, a proto se neustále zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.

Zdroj dat: <http://arkcr.cz>, datum: 25.3.2017

5.2 Česká komora realitních kanceláří (ČK RK)

Vznik komory realitních kanceláří datujeme od května roku 2009. Základním bodem vzniku komory byla nespokojenost s fungováním starší Asociací realitních kanceláří v ČR a snižování kvality poskytovaných služeb skrz etický kodex.

Tato komora byla založena skupinou realitních společností, které působí na realitním trhu v České republice. Cílem založení této komory je regulace, zlepšení přístupu zprostředkovatelů a celkové zpřehlednění práce realitní kanceláře.

Hlavní činnost této komory je očistit český realitní trh od takzvaných garážových realitních kanceláří a tímto počinem zvýšit profesionalitu a kvalitu poskytovaných služeb. Svým postupným procesem působení na trhu, přináší různé nástroje, které zlepšují kvalitu realitního trhu a zprostředkovatelských služeb. Snahou komory bude vytvoření databáze cen nemovitostí v jednotlivých krajích, městech napříč ČR.

Subjekt Česká komora realitních kanceláří vstoupila na trh s tím, že není žádným konkurenčním subjektem ať už s asociací či profesním sdružením, chce subjekt, který nabízí spolupráci v co nejširším možné oblasti působení.

5.3 Sdružení realitních asociací (CEPI)

Asociace vznikla sloučením dvou sdružení, tedy asociací CEPI, která vznikla roku 1990 v Bruselu a organizací CEI. CEI bylo založeno v roce 1994 jako organizace, která se zabývá asociacemi realitních zprostředkovatelů v Evropě, specializuje se na zprostředkování nemovitostí na rozdíl od organizace CEPI, která byla hlavním sdružením realitních zprostředkovatelů. V březnu roku 2015 se tyto dvě organizace spojily a spolupracují pod jedním názvem „European Association of Real Estate Professions" (CEPI).

Cílem tohoto sdružení je opětovně zvýšit celkovou znalost, odbornost, etický kodex zprostředkovatelů na realitním trhu a zapracovat na ochraně spotřebitelů v celé Evropě. CEPI má po celém světě mnoho mezinárodních spolupracujících asociací, které může využít k výměně informací a zvyšovat tím standardy po celé Evropské unii, jelikož po sloučení 30 národních sdružení sčítá tato organizace 350 000 profesionálních členů.

6 Franchising v realitní činnosti

V kapitole franchising v realitní činnosti popisují základní principy spolupráce a tvoření sítě v realitních kancelářích. Uvádím zde některé příklady realitních kanceláří a popisují základní informace u mnou vybraných realitních kanceláří, a uvedu jejich principy fungování a budování značky. Předložil jsem pouze dva příklady mnou vybraných realitní kanceláří, ale na trhu možnost franchisingové spolupráce mimo jiné nabízí společnost Cenury 21, Re/max.

6.1 Činnost a řízení realitní kanceláře EVROPA

Realitní kancelář EVROPA byla založena v roce 1997 panem Michalem Mackem. Realitní kancelář se může pyšnit tím, že se jedná ryzí českou společností, která je vlastněna pouze jediným vlastníkem bez cizího kapitálu, tímto vzniká důvěryhodnost zákazníků ve prospěch této silné značky. Působení realitní kanceláře EVROPA můžeme zaznamenat nejen v České republice, ale i u našich sousedů, tedy na Slovensku. Tuto realitní kancelář můžeme považovat za velkou, jelikož sčítá 300 jednotlivých makléřů a 40 poboček v jednotlivých městech napříč ČR a Slovenskem.

Síť je založena na franchisingu, tedy na společném fungování po zakoupení značky. Franchising značky je nastaven způsobem, že jednotliví zájemci mohou odkoupit značku za určitých podmínek na určitou dobu a pro svoje vybrané území či město. Po uzavření této smlouvy o franchisingové spolupráci může nový majitel pobočky otevřít svoji kancelář. Nově otevřená kancelář musí odpovídat vzhledovým standardům, které jsou detailně popsány ve smlouvě. Tímto způsobem vzniká síť značky s určitou kvalitou, které je budována a díky těmto aspektům může realitní kancelář pracovat napříč republikou bez toho, aby přicházela o své klienty.

Největší klad této franchisingové spolupráce přikládám tomu, že v případě majitel nemovitosti bydlí v Praze a přijde na jednu z pražských poboček s tím, že vlastní nemovitost například v Ostravě, tak pražský makléř může oslovit makléře působícího v Ostravě, aby celý prodej zprostředkoval. Tímto způsobem nepřichází realitní kancelář Evropa o své klienty a může mnohem lépe operovat po celé ČR.

Působení realitní kanceláře Evropa různorodé a pod tímto se můžeme představit všechny možné procesy, které se ukrývají pod zprostředkovatelskou činností na realitním trhu. Pro příklad

uvedu proces prodeje, pronájmu bytových jednotek, domů, komerční budovy, pozemky a samozřejmě developerské projekty. [15]

6.2 Činnost a řízení realitní kanceláře M&M reality holding

Společnost reality M&M reality holding byla založena v roce 2005 a mezi hlavní své činnosti uvádí zprostředkováním prodeje, pronájmu nemovitosti, celkovou správou objektů. Zařazení mezi své vedlejší aktivity dostalo finanční poradenství a právními aspekty. Sčítá 185 poboček v České republice tak i na Slovensku s počtem 2500 aktivních makléřů.

Dalším možností spolupráce s M&M reality holding pro spotřebitele je výkup nemovitosti, jelikož tento holding nabízí pro své klienty okamžitý výkup nemovitosti, kdy fyzicky holding získá do svého vlastnictví nemovitost za výhodnou cenu a posléze ho prodá obvykle za vyšší cenu neboli tržní cenu nemovitosti. Toto řešení nabízím klientům, kteří potřebují rychlou finanční hotovost a nemohou ji získat jiným způsobem.

Možností navázání spolupráce s touto realitní kanceláří v podobě otevření vlastní pobočky je za podmínek koupě akcií tohoto holdingu. Při koupi specifikovaného množství akcií dochází k možnosti otevřít novou pobočku a působit na určitém místě v ČR či na Slovensku. Podmínky otevření nové pobočky pod touto značkou je dáno vedením celé společnosti a především většinovými vlastníky holdingu panem Ing. Miroslavem Jonášem a Milanem Zavadilem, MBA.

Tato spolupráce s M&M reality holding je jedinečná na celém realitním trhu, protože žádná jiná realitních kanceláří působících na trhu, tuto možnost nenabízí. [16]

7 Ochrana finančních prostředků při prodeji nemovitosti

Předmětem této kapitoly bude popsání dostupných možností, jak může spotřebitel ochránit své finanční prostředky při převodu vlastnictví, tedy popíše zde jednotlivé úschovy peněz, které se používají v dnešní době na realitním trhu, ale mohou si i využívat při uskutečnění jiných obchodních případů.

7.1 Advokátní úschova

Advokátní úschova se využívá při procesu převádění vlastnictví nemovitosti, konkrétně v čase, kdy se vloží kupní smlouvy na katastr nemovitostí a čeká se na schválení nového vlastníka. V tomto časovém úseku je využita úschova peněz, která je dána sepsáním smlouvy o úschově. V této smlouvě jsou vedeny obě strany a jsou zde popsány podmínky, kdy může dojít k uvolnění peněz ve prospěch předešlého vlastníka nemovitosti.

Advokátní úschova peněz není řešením číslo jedna u spotřebitelů, jelikož se bojí o své jmění, někdy i životní úspory peněz. Je to způsobeno nedůvěrou advokátů u občanů po několika kauzách, které proběhly v našich médiích, v kterých došlo k zpronevěření finančních částek. Tato obava je samozřejmě pochopitelná, ale na druhou stranu by mělo být dostačující, prokázání advokáta o členství v Advokátní komoře a povinnost advokáta mít sjednané pojištění. Veškeré kroky by měly dokládat směrodatnou záruku o solventnosti daného advokáta.

Cena advokátní úschovy je rozdílná a pohybuje se v rozmezí 3 – 4,5 tis. Kč u běžného vypořádání obchodu spojeného s převodem vlastnictví u věci nemovitých. Cena je zcela nižší než úschova notářská.

7.2 Notářská úschova

Notářská úschova peněz je v dnešní době jednou z nejvíce využívaných typů úschovy peněz, jelikož je brána, jako nejvíce bezpečná. V procesu notářské úschovy je hlavní osoba notář, který sepisuje smlouvu o úschově peněz. Tato osoba je jmenována notářským úřadem a z tohoto plyne, že ručitel finančních prostředků není samotný notář, ale ručitelem finančních prostředků je stát.

Po podepsání smlouvy o notářské úschově obdrží obě strany dokument, který se nazývá záznam o úschově. Tento záznam slouží k upřesnění částky, znění smlouvy na základě podkladů (kupní smlouvy).

Dalším krokem je podepsání Svěřenské smlouvy a protokolu o úschově. V protokolu o úschově strany stvrzují, že peníze dorazily na účet a specifikuje se zde, na jaký účet budou uvolněny. Ve smlouvě Svěřenské jsou uvedeny 3 strany – prodávající, kupující a notář. Ve smlouvě jsou řešeny podmínky, za kterých dojde k uvolnění finančních prostředků. K uvolnění prostředků nejčastěji dostačuje originální kopie kupní smlouvy s razítkem katastrálního úřadu a originální výpis listu vlastnictví, kde je uveden nový vlastník. Za standardních podmínek může dojít k uvolnění peněz ve prospěch prodávajícího.

Náklady spojené s notářskou úschovou jsou upraveny dle vyhlášky číslo 196/2001 Sb. [11]

Tab. 5 Notářský tarif za přijetí peněz nebo cenného papíru do notářské úschovy

Částka	% základu	Odměna celkem v Kč
z prvních 100.000 Kč tarifní hodnoty	1,2	1.200 (z částky 100.000 Kč)
100.000 Kč – 500.000 Kč	0,6	3.600 (z částky 500.000 Kč)
500.000 Kč – 1,000.000 Kč	0,4	4.000 (z částky 1,000.000 Kč)
1,000.000 Kč – 10,000.000 Kč	0,2	23.600 (z částky 10,000.000 Kč)
10,000.000 Kč – 30,000.000 Kč	0,1	43.600 (z částky 30,000.000 Kč)

Zdroj dat: <http://www.nkcr.cz>, datum: 1.4.2017

7.3 Bankovní úschova

Třetím možným způsobem jak může spotřebitel ochránit své finanční prostředky při převodu vlastnictví nemovitosti je bankovní úschova. Tato možnost je výhodná pro kupce nemovitostí, kteří se rozhodnou nemovitost financovat hypotečním úvěrem, protože zároveň si zájemce může sjednat k hypotečnímu úvěru i bankovní úschovu za výhodnějších podmínek. Bankovní úschovu lze sjednat v bance smlouvu o Jistotním účtu.

Účastníky smlouvy jsou kupující, prodávající a banka. Banka má povinnost vést tento účet do doby, než dojde k výplatě peněz. Kupující musí zajistit vložení financí na účet do určité doby,

jak je stanoveno v kupní smlouvě, a prodávající spolupracovat tak, aby jeho jednání vedlo k převodu vlastnictví a následného uvolnění finančních prostředků z Jistotního účtu na osobní účet prodávajícího.

Toto řešení je vhodnou alternativou pro lidi, kteří jsou nedůvěřiví vůči advokátní úschově anebo nechtějí volit dražší notářskou úschovu. U většiny bank je cena vedení bankovní úschovy procentuálně a to 0,2% z uložené částky a pohybuje se v rozmezí 6.000 – 20.000 Kč. [12]

8 Daně spojené s realitní aktivitou

V poslední kapitole v teoretické části chci zasvětit širokou veřejnost o znalosti všech daní, které jsou spojeny s prodejem a s obecným vlastnictvím nemovitosti. Snažím se seznámit veřejnost o nutnosti uhradit daň a také uvést podmínky či výjimky, kdy se případné daně nemusí hradit finančnímu úřadu.

8.1 Daň z nabytí věcí nemovitých

Tato daň je spojena s převodem vlastnictví, dříve známa jako daň z převodu nemovitostí. Do listopadu roku 2016 byl plátcem daně převodce, neboli prodávající. Takto nastavená pravidla byla dle mého názoru nesmyslná, protože už dle názvu je patrné, že by měl být plátcem daně nabyvatel, tedy kupující, který fyzicky nabývá nemovitost do svého vlastnictví.

Sazba daně z nabytí věcí nemovitých je 4 % a to z vyšší částky z kupní ceny nemovitosti anebo ze směrné hodnoty. Směrná hodnota je určena finančním úřadem na základě polohy, stavu a charakteru nemovitosti.

V případě situaci, kdy cena kupní je neporovnatelná s cenou obvyklou, je možnost porovnat kupní cenu na základě znaleckého posudku, který musí obdržet finanční úřad jako přílohu k přiznání. Zjištěnou cenu porovnáme a vezmeme vyšší cenu a to buď kupní anebo cenu zjištěnou na základě znaleckého posudku, ale pouze 75 % z vyšší částky. Z této hodnoty se zaplatí případná daň, která může být ponížena o náklady na vypracování znaleckého posudku. Povinnost nabyvatele je podat daňové přiznání do konce třetího kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v kterém byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí, tedy pokud katastr nemovitostí povolí vklad vlastnického práva 20. března musí poplatník podat přiznání do posledního dne v měsíci červnu.

Osvobození od této daně jsou nemovitosti, které nabyde nový vlastník v dědickém řízení, darem anebo v případě vyrovnání majetkovém (např. v rozvodovém řízení).

8.2 Daň z příjmu

Při prodeji nemovitosti se setkáváme s další daňovou povinností a to daní z příjmů. Prodejem nemovitosti fyzická osoba získá finance, které podléhají zákonným zdaněním příjmu ve výši 15 % z ceny. U této daně nebereme jako zdanitelný základ kupní cenu, ale výpočet daně probíhá

z rozdílu ceny pořizovací a ceny, za kterou vlastník prodává nemovitost. Z rozdílu těchto částek se vypočítá základ a z tohoto základu se odvede zmíněná výše daně 15 %.

Osvobození od této daně, může prodávající dosáhnout tím, že bude nemovitost vlastnit 5 let. Pokud vlastník bude mít vlastnické právo k nemovitosti po dobu 2 let a bude, zde mít uveden bydliště, tedy místo na území ČR, na kterém má poplatník úmysl setrvat a zdržovat se, tak je poplatník od povinnosti platit daň z příjmu z prodeje nemovitosti zproštěn. Bydliště nezaměňujeme za trvalý pobyt, v praxi toto místo můžeme specifikovat tak, že se jedná o místo, kam chodí vlastníkově pošta, výpisy z účtu, pošta a v případě nutnosti mohou například sousedé potvrdit existenci vlastníka na uvedené adrese.

Další možností osvobození od daně, jak stanovuje § 4 zákonem č. 586/1992 Sb., je možné, pokud obdržené peníze jsou použity na nákup nemovitosti ve smyslu uspokojení své vlastní bytové potřeby, neboli finance použijete opět na nákup nemovitosti, v které bude bydlet. [13]

Převodce členských práv družstva má také povinnost platit daň z příjmu. Osvobození je zde stejné jako u prodeje nemovitostí v osobním vlastnictví, tedy pokud majitel vlastní členská práva družstva po dobu 5 let. [14]

C Praktická část

V praktické části své bakalářské práce procházím celým procesem prodeje domu v insolvenčním řízení. Vysvětluji základní názvosloví, účastníky, které se v tomto procesu objevují. Uvádím, jak je možné prodávat nemovitost v insolvenčním řízení a hlavně kritéria, které musí účastník prodeje v insolvenčním řízení splnit.

9 Prodej nemovitosti v insolvenci

9.1 Insolvenční řízení

Insolvenční řízení můžeme rozdělit do pěti fází. Insolvenční řízení, neboli insolvence je soudní řízení v kterém žádá dlužník soud v podobě návrhu o úpadku o zbavení dluhu a vypořádání věřitelů.

V první fázi insolvence musí dlužník zjistit podmínky, za kterých je možné návrh na vyhlášení insolvence splnit. Tyto podmínky jsou závazné, a pokud není schopen jednotlivým podmínkám vyhovět, soud jeho návrh zamítne a dlužník vpadne do exekučního řízení. Dlužník vyplní formulář Návrh na povolení oddlužení.

Jednou z hlavních podmínek je, že dlužník musí být v úpadku anebo v hrozícím úpadku, tedy v situaci, kdy má k jednomu anebo k více věřitelům peněžité závazky po dobu delší než 30 dní po jejich splatnosti a není v jeho silách tyto závazky vyrovnat. Nesmí se také jednat o osobu, která vyhověla návrhu oddlužení v insolvenčním řízení.

Další podmínka je stanovena tím, že dlužník nesmí podávat návrh na insolveci za vidinou v prohloubení jeho dluhu, tj. dlužník nebude působit aktivní činnost takovou, která by mohla jeho dluh zvyšovat a následně vyhlásí svou insolveci. Po věrohodnost vyhlášení insolvence dlužníka může být kladem důraz na jeho čistý rejstřík trestů, který není povinností dlužníka dokládat od data 1.1.2014.

Další podmínku o vyhlášení insolvence je fakt, že dojde k uspokojení věřitelů v minimální výši 30 % z dlužné částky, a v ojedinělých případech může dojít k tomu, že věřitelé odsouhlasí procentuálně nižší uspokojení dluhu. Posledním předpokladem pro vyhlášení insolvence je, že dlužník nebude svým nezodpovědným a lehkovážným jednáním působit znemožnění konání insolventního řízení, tj. bude součinný s insolvenčním správcem, bude přebírat poštu a bude konat kroky takové, aby mohl být celý proces oddlužení dokončen.

Druhá fáze je takzvaná zjišťovací fáze. V této fázi soud prochází formulář dlužníka, zda je vyplněn správně a srozumitelně. Pokud dle zákona chybí nějaká příloha anebo zákonné náležitosti, soud vyzve dlužníka, aby do lhůty 7 kalendářních dní vše dodal.

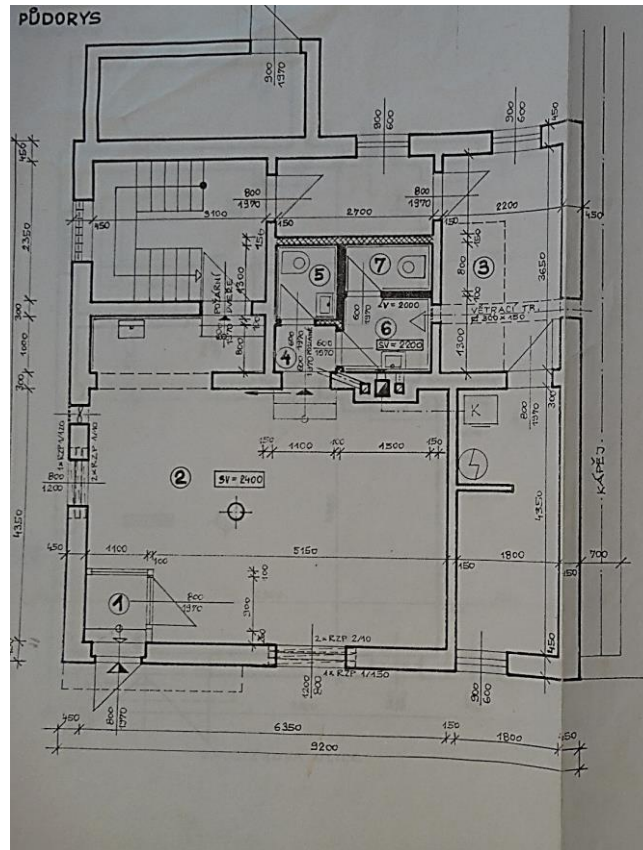
Ve třetí fázi rozhodne soud, pokud vyhoví návrh na insolvenční řízení. V této fázi, pokud dlužník doloží vše potřebné a splní podmínky pro oddlužení, vydá soud rozhodnutí, v kterém vyhlásí dlužníka v úpadku či možném úpadku a stanoví insolvenčního správce společně s datem přezkoumání jednání věřitelů. Věřitelé v rozhodnutí najdou datum, do kterého se mohou přihlásit o svoje pohledávky.

Ve čtvrté fázi neboli fázi vlastního průběhu oddlužení, rozhodne soud o formě oddlužení na základě schůze věřitelů. Forma oddlužení může probíhat buď formou splátkového kalendáře anebo formou zpeněžením majetku dlužníka. V případě, že soud určí formu splátkového kalendáře, jsou dlužníkovi prováděny srážky z jeho mzdy a rozděleny věřitelům v určených podílech. Tato forma váže mnoho podmínek daných Insolvenčním zákonem, které musí dlužník plnit, v opačném případě může být oddlužení zrušeno a dlužník padne do konkursního řízení.

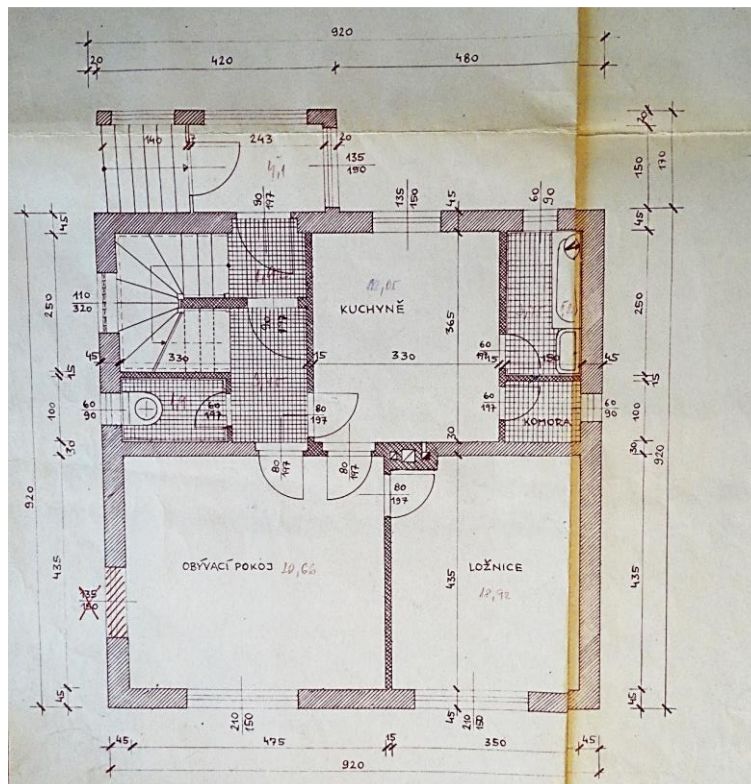
Poslední fázi oddlužení je osvědčovací fáze. V této fázi může dlužník požádat soud o osvobození zbývajících pohledávek, které nebyly doposud splaceny. Pokud splní potřebné kritéria pro tento počin, soud tento návrh přijme, ale dlužník nesmí porušit kritéria pro osvobození po dobu tří let. [17]

9.2 Popis nemovitosti

Praktický příklad prodeje nemovitosti v insolvenčním řízení provádím na nemovitosti, která byla prodána v roce 2015. Nemovitost se nachází ve městě Týn nad Vltavou a jedná se o dvou podlažní rodinný dům, který je podsklepen a stojí na pozemku o velikosti 320 m². Jelikož se tato nemovitost nachází v samotném centru města, jedná se tedy o velmi lukrativní nemovitost.



Obr. 1 Půdorys 1.PP rodinného domu, zdroj dat: vlastní zdroj autora



Obr. 2 Půdorys 1.NP rodinného domu, zdroj dat: vlastní zdroj autora



Obr. 3 Pohled na rodinný dům z ulice, zdroj dat: vlastní zdroj autora



Obr. 4 Pohled na rodinný dům ze zahrady, zdroj dat: vlastní zdroj autora



Obr. 5 Pohled na rodinný dům, zdroj dat: vlastní zdroj autora

9.3 Samotný popis prodeje

Tento dům byl ve společném jmění manželů. Na oba manžele bylo poddáno několik exekučních příkazů, jelikož nemohli své závazky vůči věřitelům splácet, ve vlastnictví měli zmíněnou nemovitost a bylo vydáno několik exekučních příkazů v jejich neprospěch, které byly zapsány do veřejného seznamu – katastru nemovitostí. V této situaci se jednotlivé exekuční příkazy množily a manželé nebyli schopni své závazky splácet a chtěli své závazky vůči věřitelům vyřešit, tak se svěřili do rukou insolvenčního správce.

V tuto chvíli si vysvětlíme zásadní rozdíl mezi exekučním řízením a insolvenčním řízením. Exekuční řízení je řízení, v kterém je kladen důraz na uspokojení jednoho dlužníka, tedy vyřešit pohledávku jednoho věřitele, na rozdíl od insolvenčního řízení, v kterém je rozhodující rozhodnutí soudu o tom, že bude uspokojen dluh více věřitelů.

Manželé, jelikož nechtěli přijít o svůj celý majetek, svěřili se do rukou insolvenčního správce, který zaručil kompletní oddlužení a zamezil vzniku dalších případných exekučních pohledávek, jinými slovy zbavil manžele všech dluhů. Proces oddlužení byl založen právě na prodeji zmiňované nemovitosti, cesta oddlužení byla zvolena prodejem nemovitosti, která pokryla dluh věřitelů. U tohoto případu nebyl tedy použit případ, kdy insolvenční správce využije případ oddlužení pomocí splátkového kalendáře, částky, které je dlužníkovi automaticky strhávána z jeho výplaty.

Prvním kroky manželů vedly do kanceláře insolvenčního správce, kde podali všechna dostupné informace, výši dlužné částky a jejich celkovou situaci. Po této diskuzi a vzájemné shodné domluvě insolvenční správce začal shromažďovat potřebné dokumenty k vyplnění a následnému podání Návrhu na povolení oddlužení. Po sepsání Návrhu na povolení oddlužení, kde se uvádí mimo identifikačních údajů, dlužné částky, věřitelé, ale také veškerý movitý či nemovitý majetek a příjmy. Po vyplnění dokumenty spolu s předepsanými přílohami a podáním k příslušnému soudu byl proveden první krok k tomu, aby manželé mohli dosáhnout na oddlužení. Soud celý návrh projednal a se skutečností, že k vypořádání závazků dojde za pomoci prodeje nemovitosti, a tomuto požadavku vyhověl.

Po obdržení rozhodnutí soudu o úpadku manželů, insolvenční správce o této skutečnosti manželé samozřejmě informoval, a následně oslovil soudního znalce oboru oceňování věcí nemovitých s požadavkem o ocenění nemovitosti - rodinného domu. Důležitou informací u tohoto řízení je fakt, že dlužníci svěřili svůj nemovitý majetek insolvenčnímu správci, který po dobu insolvence rozhoduje o ceně a prodeji nemovitosti ovšem po odsouhlasení ceny věřiteli.

Cena nemovitosti byla stanovena soudním znalcem, která byla určující pro prodávanou nemovitost. Vypočtená cena soudním znalcem může být snížena až o 1/3 ceny, takto snížená cena je cenou nabídkou, která je prezentována jako cena nemovitosti a to z důvodu, aby insolvenční správce uspokojil pohledávky věřitelů. Soudní znalec vypočetl věcnou hodnotu nemovitosti jako cenu nákladovou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Věcná hodnota nemovitosti byla vypočtena znalcem na částku 2.310.000 Kč. [19] [20]

Srovnávací metoda, která byla nakonec vybrána jako směrodatná částka pro nabídkovou cenu. Určení srovnávací ceny se provede na základě cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Pro indikaci obvyklé ceny pomocí srovnávací metody byly vzaty v úvahu bytové jednotky, které vykazovali obdobné vlastnosti, a které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány či nabízeny k prodeji, zdrojem těchto cen byly podklady realitních kanceláří. Vzhledem ke značné podobnosti oceňované nemovitosti a srovnávaných vzorků, byl počet tří vzorků shledán jako dostačující. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážející obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami v dané lokalitě. Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE – Fakulta stavební

Ekonomické, manažerské a právní aspekty činnosti realitní kanceláře

zvolenou porovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m² užitné plochy rodinného domu. Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Vypočtená cena srovnávací metodou, tedy částka 1.715.000 Kč, byla pro tento prodej rozhodující. Cena vzhledem k okolnostem byla ponížena na výslednou nabídkovou cenu 1.550.000 Kč s podmínkou, že kupující bude plátcem 4 % daně z nabytí věci nemovitých.

Nemovitost		1	2	3
Zdroj informace		Dumrealit.cz	Reality Hornák	Dumrealit.cz
Datum informace		VIII.2015	VI.2015	VI.2015
Region umístění	Okres	Č.Budějovice	Č.Budějovice	Č.Budějovice
Obec	Obec	Týn nad Vltavou	Týn nad Vltavou	Týn nad Vltavou
část obce, kú		Malá strana		Malá strana
Ulice		Pisecká	Na Trubách	Budějovická
Popis		Rodinný dům s dvěma BJ 3+1 s příslušenstvím. Dům z 30.let před rekonstr. Podsklep, INP a podkrovi. Komplet IS (není plyn, možnost tepla). ÚT elektrokotel, Garáž a studna na pozemku.	Volně stojící RD 2+1 se zahradou a dvorkem. Do dnešní podoby přestavěno v 1973. Část podsklep. Komplet IS (kromě plynu). Na pozemku vlast. studna	Samostatný RD 4+kk před rekonstrukcí s volnou půdou vhodnou k využití a podsklep. Komplet IS (vč.plyn před domem). ÚT elektro + boiler
Požadovaná cena	Kč	2 990 000	1 275 000	1 100 000
Pozemek	m ²	913 m ²	450 m ²	264 m ²
Obv.cena pozemku	Kč/m ²	950	950	950
	Kč	867 350	427500	250800
Redukovaná požadovaná cena		2122650	847500	849200
Up Plocha – užitná	m ²	117*2*0,75 = 176 m ²	66 m ²	104 m ²
Požadovaná cena	Kč/m ²	12061	12841	8165
I1 Index rozdílné polohy		1,00	1,05	1,05
I2 Index času informace		1,00	0,95	0,95
I3 Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	0,90
Ig Index vybavení a technický stav		1,05	1,00	1,05
Is Index stáří objektu s ohledem na stav		1,05	1,00	1,05
I4 Index vybavenosti pozemku příslušenstvím		0,90	0,95	1,00
Ip Index možnosti parkování (garáž)		0,90	0,95	0,95
I5 Idex – další využitelnost		0,95	0,95	1,00
Z Úpravená cena 1 m ²	Kč/m ²	9208	9884	7678

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE – Fakulta stavební
Ekonomické, manažerské a právní aspekty činnosti realitní kanceláře

Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	9208	9884	7678
v	Váha 1-3b (5b)		0,50	0,25	0,25

V	Vážený průměr	Kč/m2	8995		
---	---------------	-------	------	--	--

Posuzovaný objekt	Plocha	Upravený průměr hodnoty 1m2	Srovnatelná cena
RD č.p.132 Týn nad Vltavou	39,25+ +62,23+ +54,63= =156,11	8995	1404209
Pozemky	Výměra	Obvyklá cena 1m2	
St.595, 1960/2	326	950	309700
Celková srov. Cena		1.713.909	

Srovnávací hodnota celkem	Kč	1.715.000,-
----------------------------------	-----------	--------------------

Obr. 6 Výpočet srovnávací hodnoty na základě znaleckého posudku, zdroj dat: Znalecký posudek

Po stanovení ceny, insolvenční správce kontaktoval naší realitní společnost, abychom zajistili celý průběh prodeje této nemovitosti. Po sepsání zprostředkovatelské smlouvy, kde byly stanoveny zřetelné podmínky prodeje, proběhlo nafocení celé nemovitosti, získání jednotlivých podkladů k prodeji, tedy projektové dokumentace, všech poznatků a získání informací ohledně stavu nemovitosti. Po získání všech důležitých informací, proběhlo vytvoření internetové prezentace nemovitosti a následné umístění na všechny dostupné realitní servery. Myslím si, že díky správně vytvořené prezentaci a kvalitním fotografiím nenechali zájemci na sebe dlouho čekat a zpětná odezva bylo opravdu rychlá a smlouvení osobních prohlídek bylo okamžité. Prohlídka nemovitosti byla stanovena na jeden den, tak abychom provedli všechny zájemce, kteří reagovali na tento inzerát. Nakonec na prohlídkový den se sešlo 5 zájemců, kteří si chtěli osobně prohlédnout tuto nemovitost osobně. Všichni zájemci byli místní obyvatelé Týna nad Vltavou, takže byli seznámeni s polohou nemovitosti, případnými komplikacemi s parkováním. Samozřejmě největší otázkou pro zájemce byl technický stav budovy či případná proběhlá rekonstrukce objektu, toto je samozřejmě pochopitelné, protože z mých zkušeností vím, že nejprve na nemovitosti sledují střechu a základy, kde se nejčastěji objevují problémy, které jsou rozhodující při koupi nemovitosti, jelikož případné opravy mohou být nákladné.

Úspěšný prohlídkový den byl zakončen, že jeden ze zájemců projevil zájem a přistoupil na podmínky, které byly vypsány v rezervační smlouvě, jež byla zaslána do emailové schránky ke kontrole. Jeden z hlavních bodů rezervační smlouvy byl bod, kde bylo zaručeno, že po podepsání kupní smlouvy a následného vložení návrhu na vklad do katastru nemovitostí začne

běžet lhůta 2 měsíce na vystěhování původních majitelů. Tato lhůta byla přislíbena insolvenčním správcem. Po dohodnutí těchto podmínek mohl dojít samotný podpis rezervační smlouvy a složení rezervačního poplatku ve výši provize realitní kanceláře. Vzhledem k tomu, že v možnostech zájemce bylo zaplatit kupní cenu nemovitosti převodem na účet, nemusel tedy čerpat hypoteční úvěr, tak nenastala dlouhá proluka mezi podpisem rezervační smlouvy a smlouvy kupní, protože jakmile naše realitní kancelář registrovala připsání částky ve výši rezervačního poplatku, dali jsme pokyn k vypracování kupní smlouvy právnímu zástupci. Po vytvoření kupní smlouvy došlo k odeslání oběma stranám, tedy zájemci a insolvenčnímu správci k případným změnám a úpravám. Po proběhlých úpravách došlo k fyzickému podpisu kupních smluv v kanceláři insolvenčního správce společně s návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu. Po jednom vyhotovení dostala každá zúčastněná strana, jednu kopii s ověřenými podpisy dostal do rukou insolvenční správce a jedna kopie s ověřenými podpisy putovala na katastr nemovitostí. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva byl zajištěn naší realitní kanceláří, jelikož naše působení je hlavně v Praze a tato nemovitost spadá pod katastrální území Týn nad Vltavou, provedli jsme vklad na dálku pomocí doporučeného psaní, kde byla dodána kupní smlouva, dva návrhy na povolení vkladu vlastnického práva, průvodní dopis se žádostí o provedení vkladu a kolek v nominální výši tisíc korun českých.

Po provedení návrhu na vklad a uplynutí zákonné 20 denní lhůty, takzvané ochranné lhůty, kdy je každá zúčastněná strana informována o změně v katastru nemovitostí, byla nemovitost přepsána na nového majitele. Po přepsání nového majitele, měli původní vlastníci 40 dní na vystěhování nemovitosti, dle ujednání v kupní smlouvě. Vše bylo nakonec splněno a mohlo tedy dojít k fyzickému předání nemovitosti pomocí dokumentu, předávacího protokolu.

Předání nemovitosti došlo za dozoru realitní kanceláře, kde byl námi vyhotoven předávací protokol k nemovitosti, kde bylo uvedeno vybavení a na místě byly doplněny jednotlivé identifikační čísla a stavy měřičů. Tímto naše práce skončila, jakožto realitní kanceláře. Předáním klíčů od nemovitosti a podepsáním předávacích protokolů a se oficiálně stvrdil a stal nový vlastník nemovitosti.

D Závěr

Hlavním cílem mé bakalářské práce bylo srozumitelně popsat po sobě jdoucí kroky při prodeji nemovitosti tak, aby byl můj popis kroků prodeje srozumitelný pro širokou veřejnost a pochopitelný pro lidi, kteří tímto procesem neprošli, jelikož si nejsem vědom, že by byl takový sled událostí prodeje doposud komplexně sepsán.

Uvádím zde základní pojmy, se kterými každý prodávající či kupující přijde do styku v procesu prodeje/koupe nemovitosti. Tyto pojmy by měly patřit mezi všeobecné znalosti každého jedince. Dále popisují vzdělání a práci makléře v podobě celého procesu prodeje nemovitosti, jednotlivé smlouvy spojené s převodem vlastnictví. Zmiňuji zde ochranu finančních prostředků a daně spojené s nemovitostmi. Sestavil jsem návod, jak si vybrat správnou realitní kancelář, protože si myslím, že v dnešní době může být problém vybrat vhodnou a kvalitní realitní kancelář, a to pomocí získání informací o jednotlivé značce realitní kanceláře či zjištění členství subjektu v asociacích či realitních komorách.

V bakalářské práci analyzuji práci realitní kanceláře, aby široká veřejnost pochopila složitost a rizika prodeje nemovitosti. Myslím si, že v dnešní době si tato rizika většina lidí neuvědomuje a vystavuje se velkému nebezpečí při prodeji svépomocí. Při tomto přístupu hrozí ztráta v ohledu velkého finančního obnosu, někdy i životních úspor. Proto vždy doporučuji svěřit se odborníkům v realitním oboru na základě návodu obsaženém v této práci, ale zároveň doporučuji se vyhnout menším a neproškoleným realitním kancelářím.

Vzhledem k popisu prodeje v insolvenčním řízení, kde popisují celý proces prodeje, hodnotím a srovnávám hodnotu nemovitosti určenou na základě znaleckého posudku s cenou nabídkovou, která je odsouhlasena pro prodej. Vzhledem k situaci na realitním trhu pro tuto skutečnost doporučuji nakupovat nemovitosti v insolvenčním řízení za investiční vidinou či pro uspokojení vlastní potřeby bydlení.

Seznam tabulek

Tabulka 1 Kvalifikační požadavky na realitní zprostředkovatele v Polsku	21
Tabulka 2 Četnost zprostředkovatelů v jednotlivých zemích.....	23
Tabulka 3 Schéma prodeje nemovitosti financované hypotečním úvěrem	26
Tabulka 4 Etický kodex realitního makléře Asociace realitních kanceláří v České republice	33
Tabulka 5 Notářský tarif za přijetí peněz nebo cenného papíru do notářské úschovy	38

Seznam grafů

Graf 1 Nárůst počtu zprostředkovatelů v ČR v uvedených letech	22
--	----

Seznam obrázků

Obrázek 1 Půdorys 1.PP rodinného domu	44
Obrázek 2 Půdorys 1.NP rodinného domu	44
Obrázek 3 Pohled na rodinný dům z ulice	45
Obrázek 4 Pohled na rodinný dům ze zahrady	45
Obrázek 5 Pohled na rodinný dům	46
Obrázek 6 Výpočet srovnávací ceny na základě znaleckého posudku.....	49

Přehled použité literatury

Literární zdroje

KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8.

NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

TEMROVÁ, Pavla. *Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice*. [Praha: P. Temrová], c2013. ISBN 978-80-260-5163-3.

KOUT, Petr. *Daně a nemovitosti: (koupě a prodej)*. Jedenácté, aktualizované vydání. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2017. ISBN 978-80-905736-2-8.

Internetové zdroje

[12] *Přehled a porovnání jistotních účtů* [online]. [cit. 2017-04-23]. Dostupné z:

<http://www.banky.cz/pruvodce-financnimi-produkty/jistotni-ucet/>

[14] *Daně při převodu vlastnictví u nemovitostí* [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-05-02].

Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prijmu/314143-prodavame-nemovitost-jak-na-dane>

[15] *Evropa realitní kancelář* [online]. Praha [cit. 2017-05-08]. Dostupné z:

<https://www.rkevropa.cz/>

[16] *M&M reality holding a.s.* [online]. Praha [cit. 2017-05-08]. Dostupné z:

<https://www.mmreality.cz/>

[17] *Průběh insolvenčního řízení* [online]. Praha, 2012 [cit. 2017-05-08]. Dostupné z:

<http://www.dluhovylabyrint.cz/potrebuji-informace/oddluzeni/prubeh-insolvenčního-řízení/>

Použité právní předpisy

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- [2] Zákon č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě občanského zákoníku,
- [3] Zákon č. 162/ 1998 Sb., listina základních práv a svobod,
- [4] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),
- [5] Zákon č. 188/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon),
- [6] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- [7] Vyhláška č. 432/ 2002 Sb., provedení zákona o znalcích a tlumočnících,
- [8] Vyhláška č. 540/ 2002 Sb., oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- [9] Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech,
- [10] Zákon č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání),
- [11] Vyhláška č. 196/2001 Sb., vyhláška Ministerstva spravedlnosti o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalosti a Notářské komory České republiky (notářský tarif),
- [13] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů,
- [18] Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon,
- [19] Vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
- [20] Zákon č. 303/2013 Sb., novela z. v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva.

Seznam příloh

Příloha 1 Zprostředkovatelská smlouva	56
Příloha 2 Rezervační smlouva	59
Příloha 3 Kupní smlouva	61
Příloha 4 Nájemní smlouva	64

Zprostředkovatelská smlouva

DOHODA O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ VÝHRADNÍ

uzavřená mezi:

EVROPA REALITNÍ KANCELÁŘ S.R.O.

IČ 02035073, sídlem Václavské náměstí 793/36, Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 214808
(dále jen „**Zprostředkovatel**“)

a

PAVEL NOVÁK

r.č.: 111111/000

trvale bytem: Praha

telefon: 605223123

(dále jen „**Prodávající**“)

I.

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem věci nemovitě, která se nachází v obci....., k. ú..... (dále též „**věc nemovitá**“). Vlastnické právo prodávajícího je zapsáno v evidenci katastru nemovitostí na LV č..... pro k. ú..... u KÚ..... pro KP

II.

1. Zprostředkovatel se zavazuje, že bude po celou dobu účinnosti této Smlouvy vyvíjet činnost směřující k tomu, aby prodávající měl příležitost k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a následně Kupní smlouvy nebo rovnou Kupní smlouvy s třetí osobou (dále jen „**kupující**“) o převodu vlastnictví k věci nemovitě (dále též „**zprostředkovávaná smlouva**“).
2. Závazek zprostředkovatele dle předchozího bodu je splněn uzavřením zprostředkovávané smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím.
3. Prodávající prohlašuje, že uzavřením této Smlouvy uděluje zprostředkovateli souhlas s následnou inzercí zejména v tisku a prostřednictvím počítačové sítě a taktéž souhlasí s pořízením potřebné dokumentace k prezentaci věci nemovitě. Zprostředkovatel se zavazuje uveřejnit věc nemovitou na internetových serverech, viz příloha č. 1.
4. Zprostředkovatel se zavazuje, že uchová v tajnosti veškeré informace, které získá v průběhu činnosti podle této Smlouvy a uchová v tajnosti veškeré informace týkající se prodávajícího, které nejsou veřejně přístupné.

III.

1. Prodávající prohlašuje, že jeho dispoziční právo k nakládání s věcí nemovitou není žádnou právní skutečností omezeno a dále uvádí, že před zprostředkovatelem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které se týkají právního či technického stavu nabízené věci nemovitě, které by mohly ve svém důsledku ztížit či znemožnit uzavření zprostředkovávané smlouvy, či způsobit její neplatnost.
2. Prodávající je povinen spolupůsobit a poskytovat nutnou a vyžádanou součinnost zprostředkovateli při plnění jeho činnosti za účelem dosažení účelu této zprostředkovatelské smlouvy, vždy bez zbytečného odkladu, a to zejména tím, že poskytne zprostředkovateli nezbytnou dokumentaci a informace o stavu věci nemovitě, umožní v předem sjednaném termínu prohlídku věci nemovitě zájemcům zajištěným zprostředkovatelem a k výzvě zprostředkovatele a po dohodě s ním se dostaví bez zbytečného odkladu do sídla zprostředkovatele k podpisu a k uzavření zprostředkovávané smlouvy s kupujícím.
3. Prodávající se zavazuje uvolnit předmětnou věc nemovitou k nastěhování pro stranu kupující nejpozději doode dne uzavření kupní smlouvy, nebude-li sjednáno jinak.
4. Prodávající se zavazuje k tomu, že veškeré kontakty se třetími osobami, které zajistí zprostředkovatel, budou realizovány výlučně přes zprostředkovatele. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy neuzavřel a po dobu trvání účinnosti této Smlouvy neuzavře s jiným subjektem obdobnou smlouvu. V případě, že se na prodávajícího obrátí třetí osoba mající zájem o koupi věci nemovitě, je prodávající povinen tuto třetí osobu (či osoby) odkázat na jednání se zprostředkovatelem.
5. V případě porušení závazků prodávajícího, které bude mít za následek nemožnost dosažení účelu sjednaného v této Smlouvě, je prodávající povinen zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši sjednané provize podle této Smlouvy.

6. Zaplacením smluvní pokuty zaniká tato Smlouva, nezanikne-li dříve. Zánik Smlouvy se nedotýká nároků na uplatnění smluvní pokuty a nároku na provizi.
7. Prodávající souhlasí s tím, že předmět prodeje může být prodán zájemci, který bude plnit na sjednanou kupní cenu z prostředků čerpaného hypotečního úvěru při současném zajištění tohoto úvěru zástavním právem na převáděné věci nemovité. K tomu je prodávající povinen poskytnout veškerou nutnou a vyžádanou součinnost.

IV.

1. Za činnost dle této Smlouvy náleží zprostředkovateli provize v dohodnuté výši,- Kč + DPH (dále jen „provize“).
2. Zprostředkovatel prohlašuje, že byl seznámen s výší částky, jejíž vyplacení požaduje prodávající po případném nabyvateli – straně kupující, která činí,- Kč (slovy:.....).
3. Konečná částka, kterou uhradí strana kupující, jako kupní cenu za věc nemovitou se bude skládat z částky dle článku IV. bodu 2. této Smlouvy a provize zprostředkovatele dle čl. IV. bodu 1. této Smlouvy.
4. V případě že konečná částka, kterou uhradí kupující za převod vlastnictví k věci nemovité, bude vyšší než částka dle čl. IV. bodu 3. této Smlouvy, prodávající a zprostředkovatel výslovně sjednávají, že takové navýšení nad konečnou částku bude rozděleno mezi prodávajícího a zprostředkovatele po 50% (slovy: padesáti procentech). Na straně zprostředkovatele se jedná o smluvní navýšení sjednané provize podle bodu 1. tohoto článku Smlouvy.
5. Zprostředkovateli vzniká nárok na sjednanou provizi v okamžiku uzavření zprostředkované smlouvy. Provize je splatná na účet zprostředkovatele po zaplacení sjednané kupní ceny nebo jen její části kupujícím, na základě vystaveného daňového dokladu zprostředkovatelem k tíži prodávajícího, a to do 14 dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu.
6. Zprostředkovatel má nárok na zaplacení sjednané provize podle této Smlouvy od prodávajícího i v případě, že zprostředkovávaná smlouva s třetí osobou, s níž zprostředkovatel jednal, jako s kupujícím, bude uzavřena mezi prodávajícím a touto třetí osobou, jako stranou kupující až po zániku této Smlouvy ve lhůtě do jednoho roku ode dne zániku této Smlouvy. Provize je splatná nejpozději do 14 dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu zprostředkovatelem.
7. Veškeré náklady zprostředkovatele se považují za uhrazené zaplacením sjednané provize. Provize zprostředkovatele zahrnuje náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku o ceně věci nemovité v souvislosti s daní z nabytí věci nemovité a všechny kompletní služby spojené s prodejem tzn. právní služby tj. vyhotovení zprostředkovaných smluv, podání návrhu na KN, vypracování daňového přiznání FÚ, event. úschova finančních prostředků a listin u zprostředkovatele či jiné osoby.
8. Zprostředkovatel je oprávněn zajistit od kupujícího složení rezervační jistiny (těž jistoty) na převod vlastnictví v částce rovnající se max.10% z kupní ceny. O složení rezervační jistiny je zprostředkovatel povinen informovat prodávajícího. Zprostředkovatel je podle této Smlouvy oprávněn k dosažení účelu této Smlouvy uzavřít se zájemcem (kupujícím) Dohodu o složení rezervační jistiny. Složená rezervační jistina slouží jako záloha na úhradu kupní ceny věci nemovité, na kterou se bude započítávat. Rezervační jistinu je zprostředkovatel oprávněn si ponechat (resp. započítat jako svůj nárok na provizi oproti nároku prodávajícího na úhradu kupní ceny) jakožto provizi dle této Smlouvy, a to až do výše provize. Bude-li rezervační jistina vyšší než provize, uhradí rozdíl mezi těmito částkami zprostředkovatel na účet prodávajícího po uzavření zprostředkované smlouvy. Bude-li rezervační jistina nižší než provize, je prodávající povinen doplatit zbývající část provize zprostředkovateli ve lhůtě dle bodu 5. tohoto článku.

V.

1. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou do..... Tuto Smlouvu nelze jednostranně vypovědět.
2. V případě, že ze strany kteréhokoliv z účastníků této Smlouvy nedojde nejméně do sedmi dnů před uplynutím sjednané doby podle bodu 1. tohoto článku k písemnému oznámení, že účastník již nemá zájem na jejím dalším prodloužení nebo v případě složení rezervační jistiny na předmětnou věc nemovitou, se platnost a účinnost této Smlouvy automaticky prodlužuje vždy o dva kalendářní měsíce.
3. Platnost této Smlouvy končí 1/ splněním účelu smlouvy, 2/ uplynutím doby 3/ úhradou smluvní pokuty, 4/ písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Prodávající zapůjčili zprostředkovateli klíče od věci nemovité ano ne
5. Prodávající doložil zprostředkovateli průkaz energetické náročnosti ano ne
ve vztahu k dotčenému objektu:
6. Prodávající bere na vědomí, že pokud zprostředkovateli nedoložil průkaz energetické náročnosti (grafickou část průkazu nebo její ověřenou kopii) ve vztahu k dotčenému objektu, je zprostředkovatel

povinen dle ustanovení § 7a odst. 2 písm. e) respektive § 7a odst. 3 písm. d) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění novely č. 103/2015 Sb., která nabývá účinnosti dnem 1.7.2015; uvést v informačních a reklamních materiálech k dotčenému objektu nejhorší klasifikační třídu G. Prodávající dále bere na vědomí, že uvedení nejhorší klasifikační třídy G v informačních a reklamních materiálech dotčeného objektu může mít zásadní dopad na činnost zprostředkovatele podle této smlouvy.

VI.

1. Účastníci této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím uzavřením řádně přečetli, tuto uzavírají po vzájemném projednání na základě pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, prohlašují, že ji rozumí, což potvrzují podpisem této Smlouvy. Proávající prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy došlo v místě, které prodávající předem sjednal se zástupcem zprostředkovatele za účelem objednávky.
2. Proávající touto Smlouvou uděluje zprostředkovateli souhlas, aby v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních zpracovával, dále předával a archivoval jím poskytnuté osobní údaje obsažené v této Smlouvě, či prodávajícím jinak sdělené, a to za účelem plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy a výkonu dalších činností vztahujících se k prodávajícímu a/nebo k předmětu této Smlouvy specifikovanému v čl. II. bodě 1. této Smlouvy, to vše po dobu deseti (10) let od jejich poskytnutí. Proávající též uděluje v souladu se zákonem č. 480/2004 Sb., o některých službách informačních společností, ve znění pozdějších předpisů, zprostředkovateli v rámci systému Evropa realitní kancelář souhlas, aby mu v budoucnu zasílal na jeho elektronický kontakt pro elektronickou poštu všechny formy sdělení určené k přímé či nepřímé podpoře služeb a jiných činností poskytovaných zprostředkovatelem a dalšími subjekty v rámci systému Evropa realitní kancelář (dále též „obchodní sdělení“).
3. Souhlasy uvedené v bodě 2. tohoto článku může prodávající ze své vůle kdykoliv bezplatně odvolat, a to (i) odesláním e-mailové zprávy na e-mailovou adresu@rkevropa.cz, nebo (ii) zasláním písemného sdělení této informace poštou na adresu sídla zprostředkovatele.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisů smluvních stran. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany sjednávají, že písemnosti si budou doručovat doporučeně prostřednictvím pošty s tím, že za okamžik doručení se považuje 5 den poté, co byla písemnost doporučeně odeslána smluvní straně na adresu uvedenou v této Smlouvě, nebude-li okamžik doručení prokázán dříve. Za doručení se považuje též odmítnutí převzetí zásilky.
7. Pokud tato Smlouva neobsahuje výslovná ustanovení, řídí se smluvní strany při jejím výkladu a interpretaci příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
8. Zájemce potvrzuje, že byl zprostředkovatelem jasně a srozumitelně seznámen s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této smlouvy, má možnost využít mimosoudního řešení takového sporu a to u České obchodní inspekce (www.coi.cz)

V dne 2017

V dne 2017

zprostředkovatel

převodce

Rezervační smlouva

DOHODA O SLOŽENÍ REZERVAČNÍ JISTINY

uzavřená mezi:

EVROPA REALITNÍ KANCELÁŘ S.R.O.

IČ 02035073, sídlem Václavské náměstí 793/36, Praha 1
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 214808
(dále jen „**Zprostředkovatel**“)

a

.....
.....
.....

(dále jen „**Zájemce**“)

I.

1. Zprostředkovatel prohlašuje, že je oprávněn zprostředkovat převod členských práv a povinností s právem nájmu k níže uvedené věci nemovité s tím, že dispoziční právo k nakládání s členským podílem v BD není žádnou právní skutečností omezeno
2. Zájemce prohlašuje, že má v úmyslu uzavřít Dohodu o převodu členských práv a povinností a následně Dohodu o převodu členských práv a povinností nebo Dohodu o převodu členských práv a povinností za účelem převodu členských práv a povinností s právem nájmu k bytové jednotce č., o velikosti nacházející se v nadzemním podlaží (...patře) domu čp., který je postaven na pozemku parc.č. se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu o velikosti a pozemku o velikosti vše v k.ú., obec na adrese, jak jsou tyto věci nemovité zapsány na LV č. ... pro katastrální území, Katastrální úřad pro, kat. pracoviště, v obci (dále jen „**bytu**“). Současným vlastníkem shora uvedené věci nemovité je bytové družstvo „.....“ (dále jen „**BD**“)

II.

1. Zájemce byl převodcem seznámen s požadovanou částkou za převod členských práv a povinností s právem nájmu bytu, který činí Kč, (slovy: korun českých). Zájemce prohlašuje, že s požadovanou částkou souhlasí, se stavem bytu, právním i technickým, jak je uveden v čl. I. této rezervační dohody se seznámil, tento si prohlédl před podpisem této rezervační dohody a požadovanou částku akceptuje, a tuto částku uhradí.

III.

1. Za účelem zahájení jednání, které povede k uzavření Dohody o převodu členských práv a povinností, je zájemce povinen složit nejpozději do na účet zprostředkovatele vedený u, a.s. č. účtu v. s. rezervační jistinu ve výši Kč (slovy: korun českých). Dispozice s rezervační jistinou ze strany zprostředkovatele je omezena v tom, že složená jistina může být použita k započtení na úhradu částky za převod členských práv a povinností spojených s právem nájmu bytu, nebo k započtení na splátku smluvní pokuty podle ujednání čl. IV. bodě 2. této rezervační dohody, nebo k výplatě sjednané provize zprostředkovatele, nebo k vrácení zájemci podle ujednání čl. IV. bodě 1 této rezervační dohody. K jinému nakládání není rezervační jistina určena.

2. V případě, že zájemce sjednanou rezervační jistinu ve sjednaném termínu nesloží na účet zprostředkovatele, tato smlouva se bez dalšího ruší a vedle toho je zájemce povinen ve lhůtě do pěti pracovních dnů ode dne doručení výzvy od zprostředkovatele zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši rezervační jistiny tj.,- Kč (slovy: korun českých).

IV.

1. V případě, že se neuzavře Dohoda o převodu členských práv a povinností ve lhůtě do vlnou zprostředkovatele nebo budoucího převodce, je zprostředkovatel povinen zaplacenou rezervační jistinu do 3 dnů od výzvy zájemce tuto vrátit zájemci.
2. Pokud nedojde k uzavření Dohody o převodu členských práv a povinností ve lhůtě do z důvodů na straně zájemce, je zájemce povinen zaplatit zprostředkovateli smluvní pokutu ve výši rezervační jistiny tj.,- Kč (slovy: korun českých), když na tuto smluvní pokutu bude započtena již složená rezervační jistina dle čl. III. této rezervační dohody.
3. Zájemce v souladu se zák. č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění souhlasí s tím, aby

zprostředkovatel zpracovával, dále poskytoval třetím osobám a archivoval jeho osobní údaje v rozsahu nezbytném pro plnění této Dohody o složení rezervační jistiny.

V.

Účastníci této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím uzavřením řádně přečetli, tuto uzavírají po vzájemném projednání na základě pravé a svobodně vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, prohlašují, že jí rozumí, což potvrzují podpisem této Smlouvy. Zájemce prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy došlo v místě, které zájemce předem sjednal se zástupcem zprostředkovatele za účelem objednávky.

1. Zájemce touto Smlouvou uděluje zprostředkovateli souhlas, aby v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních zpracovával, dále předával a archivoval jím poskytnuté osobní údaje obsažené v této Smlouvě, či zájemcem jinak sdělené, a to za účelem plnění závazků vyplývajících z této Smlouvy a výkonu dalších činností vztahujících se k zájemci a/nebo k předmětu této Smlouvy, to vše po dobu deseti (10) let od jejich poskytnutí. Zájemce též uděluje v souladu se zákonem č. 480/2004 Sb., o některých službách informačních společností, ve znění pozdějších předpisů, zprostředkovateli v rámci systému Evropa realitní kancelář souhlas, aby mu v budoucnu zasílal na jeho elektronický kontakt pro elektronickou poštu všechny formy sdělení určené k přímé či nepřímé podpoře služeb a jiných činností poskytovaných zprostředkovatelem a dalšími subjekty v rámci systému Evropa realitní kancelář (dále též „obchodní sdělení“).
2. Souhlasy uvedené v bodě 1. tohoto článku může zájemce ze své vůle kdykoliv bezplatně odvolat, a to (i) odesláním e-mailové zprávy na e-mailovou adresu@rkevropa.cz, nebo (ii) zasláním písemného sdělení této informace poštou na adresu sídla zprostředkovatele.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisů smluvních stran. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany sjednávají, že písemnosti si budou doručovat doporučeně prostřednictvím pošty s tím, že za okamžik doručení se považuje 5 den poté, co byla písemnost doporučeně odeslána smluvní straně na adresu uvedenou v této Smlouvě, nebude-li okamžik doručení prokázán dříve. Za doručení se považuje též odmítnutí převzetí zásilky.
6. Pokud tato Smlouva neobsahuje výslovná ustanovení, řídí se smluvní strany při jejím výkladu a interpretaci příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

V dne

V dne

zprostředkovatel

zájemce

Kupní smlouva

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

manželé

pan , r.č.

paní , r.č. ...

oba místem trvalého pobytu

(dále jen „prodávající“)

a

manželé

pan , r.č.

paní , r.č. ...

oba místem trvalého pobytu

(dále jen „kupující“)

Smluvní strany prohlašují, že jsou zcela svéprávní a po vzájemné dohodě uzavírají a níže uvedeného dne, měsíce a roku též uzavřely podle ust. §§ 2128 a násl. Občanského zákoníku.

Kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k věcem nemovitým
(dále jen „Kupní smlouva“)

I.

- Prodávající jsou na základě Smlouvy kupní ze dne, podle které byl povolen zápis práva vlastnického vkladem do katastru nemovitostí podle rozhodnutí Katastrálního úřadu pro, Katastrální pracoviště, čj. V – s právními účinky vkladu práva ke dni, vlastníky bytové jednotky č. byt o celkové podlahové plošem² (dále jen „byt“), nacházející se veNP budovy – bytový dům čp., který je postaven na pozemku par.č. v katastrálním území....., část obce, obec, když k bytu přísluší spoluvlastnický podíl o velikosti id. z celku na společných částech budovy čp. postavené na pozemku par.č. (dále též „budova“) a spoluvlastnický podíl o velikosti id. z celku na pozemku par.č. zastavěná plocha a nádvoří o výměřem² dále též „pozemek“), vše v katastrálním území, obec, Budova s bytovou jednotkou se nacházejí na adrese, Vlastnické právo pro budoucí prodávající je k bytové jednotce zapsáno v evidenci katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. a pro budovu s pozemkem na listu vlastnictví č., vše vedeno u Katastrálního úřadu, pro k.ú., obec, a to jako společné jmění manželů.

- Byt se skládá z těchto místností a příslušenství o následujících plochách:

Pokoj 1 ... m², pokoj 2 ... m², pokoj 3 ... m², předsiň ... m², kuchyň ... m², WC ... m², spíž ... m²

Jednotka je vybavena:

Vymezení předmětu převodu

Bytová jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

Součástí bytové jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, včetně vodoměrů a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady apod.) kromě stoupačích vedení včetně uzavíracích ventilů pro jednotku. K vlastnictví bytové jednotky patří nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení v místnostech, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken příslušejících k jednotce, vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

- Společnými částmi budovy se rozumí části určené pro společné užívání ve smyslu ust. § 2, písm. g) zák.č. 72/1994 Sb., v platném znění, zejména: základy včetně izolací, střecha včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody, oplechování), komíny, hlavní svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, rozvody vody (až po hlavní uzávěr pro bytovou jednotku) včetně vodovodní přípojky, rozvody kanalizace včetně kanalizační přípojky, rozvody plynu (až po uzávěry pro bytovou jednotku), rozvody elektřiny (až po pojistky pro bytovou jednotku), hromosvody, slaboproudé rozvody (zvonky), okna, dveře ve společných prostorách přímo přístupné ze společných částí budovy, technologická zařízení budovy. Všechny tyto společné části budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci budovy z titulu výkonu spoluvlastnického práva. Společné části budovy určení jako společné části pouze vlastníkům některých jednotek, nejsou v budově vymezeny.

II.

- Předmětem prodeje podle této Smlouvy jsou veškeré věci nemovité uvedené v čl. I. bodě 1. této Smlouvy, včetně všeho příslušenství a součástí, práv a povinností (dále též „věci nemovité“)

III.

- Prodávající prodávají věci nemovité kupujícím za dohodnutou celkovou kupní cenu,-Kč (slovy:.....korun českých) a kupující za tuto kupní cenu věci nemovité kupují a do svého vlastnictví přijímají, a to do společného jmění manželů (SJM).

1

2. Strana kupující je povinna zaplatit straně prodávající sjednanou kupní cenu podle této Kupní smlouvy, tj. částku- Kč (slovy: korun českých) takto:
 - a) Částku ve výši- Kč (slovy:tisíc korun českých) z kupní ceny složili kupující před podpisem této Smlouvy na účet zprostředkovatele, jako rezervační jistinu podle uzavřené Dohody o složení rezervační jistiny ze dne a tato částka bude započtena na úhradu části sjednané kupní ceny a bude použita na úhradu sjednané provize zprostředkovatele podle uzavřené smlouvy o zprostředkování mezi prodávajícími a zprostředkovatelem.
 - b) Zbývající část ze sjednané kupní ceny ve výši- Kč (slovy: korun českých) zaplatí kupující prodávajícím nejpozději di ... dnů od podpisu této smlouvy, a to na účet vybraného schovatele, jímž je(dále jen „schovatel“), na jeho jistotní účet vedený u, a.s. číslo účtu v.s. za účelem provedení dočasné úschovy této části ze sjednané kupní ceny.
3. Proávající a kupující sjednávají podmínky pro vyplacení částky- Kč (slovy: korun českých) z úschovy schovatele na společný účet prodávajících vedený u č. účtu v.s. takto:
 - a) částku- Kč (slovy: korun českých) vyplatí schovatel na společný účet prodávajících po předložení těchto listin:
 - originálu příslušného listu vlastnictví vázícího se k věcem nemovitým, z něhož bude vyplývat zápis vlastnického práva k věcem nemovitým ve prospěch kupujících s tím, že věci **nemovité** nebudou nikterak zatíženy, nepřihlíží se k zatížením, poznámkám a plombám vzniklým z úkonů kupujících, Tato částka bude vyplacena ve lhůtě do pěti pracovních dnů poté, co budou schovatelé některou ze smluvních stran této Smlouvy předloženy nebo kdy svou činností schovatel sám zajistí shora uvedené listiny, a to po předcházejícím odečtení sjednaného doplatku provize pro zprostředkovatele podle uzavřené Smlouvy o zprostředkování mezi prodávajícími a zprostředkovatelem. Smluvní strany této Smlouvy a schovatel se zavazují nejpozději ke dni podpisu kupní smlouvy uzavřít spolu Smlouvu o úschově finančních prostředků do úschovy schovatele s podmínkami vyplacení úschovy podle této Smlouvy a kupní smlouvy.
 - b) částku- Kč (slovy: korun českých) vyplatí schovatel na společný účet prodávajících po předložení těchto listin:
 - originálu Předávacího protokolu k **věcem nemovitým**, který bude podepsán prodávajícími, jako předávajícími a kupujícími, jako přejímajícími. Předávací protokol lze nahradit prohlášením prodávajících s jejich úředně ověřenými podpisy o tom, že věci **nemovité** jsou připraveny k předání, jsou splněny podmínky pro předání a kupující, jako přejímající, budou v prodlení s převzetím **věcí nemovitých** Tato částka bude vyplacena ve lhůtě do pěti pracovních dnů poté, co budou schovatelé některou ze smluvních stran této Smlouvy předložena shora uvedená listina.

IV.

1. Proávající prohlašují, že na věcech nemovitých neváznou žádné dluhy, věcná břemena, vyjma povinnosti vlastníka bytové jednotky a spoluvlastníka společných částí budovy strpět výkon práva z věcného břemene podle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne(V-...../ -...) zástavní práva,
2. Proávající podrobně seznámili kupující s technickým a právním stavem věci nemovitých. Kupující prohlašují, že si věci nemovité řádně prohlédli s jejich technickým i právním stavem se podrobně seznámili, s tímto souhlasí a v tomto stavu jej do svého vlastnictví bez výhrad přijímají.
3. Proávající prohlašují, že prodávají věci nemovité ve stavu odpovídajícím jejich stáří, a že jim nejsou známy žádné vady, na něž by měli kupující zvláště upozornit.
4. Smluvní strany se dohodly, že prodávající vyklidí a předá věci nemovité kupujícím nejpozději do 30 ti (slovy: třiceti) dnů po uzavření této smlouvy. V případě prodlení s vyklizením a předáním bytu zaplatí prodávající kupujícím smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.
5. Úhrady za poskytované služby s bydením (elektřina, plyn, voda, teplo apod.) hradí kupující od okamžiku faktického převzetí věci nemovité. Faktickým převzetím se rozumí den předání věci **nemovité** předávacím protokolem. Proávající se zavazují poskytnout kupujícím nezbytnou součinnost při převodu médií. Proávající postupuje touto smlouvou na kupující práva a povinnosti ze smlouvy o správě budovy, a to v rozsahu spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jak v této smlouvě uvedeno. Kupující postoupení práv a povinností ze smlouvy o správě domu přijímají.
6. Proávající se zavazují, že věci **nemovité** po dobu od podpisu této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva pro kupující a do doby uskutečnění veškerých převodů a postoupení práv nezastaví ve prospěch jiné osoby, nežřídí jiné zatížení či právo třetích osob, včetně nájemního a předá je kupujícím bez zatížení.
7. V případě, že katastrální úřad vyzve účastníky této smlouvy k doplnění návrhu, nebo řízení přeruší nebo zamítne z jakéhokoliv důvodu povolení vkladu vlastnického práva pro kupující, zavazují se strany této smlouvy k odstranění těchto vad.
8. Nebezpečí škody na věcech nemovitých či jejich nahodilé zkázy přejde na kupující dnem jejich faktického předání kupujícím nebo ke dni vyhotovení prohlášení prodávajících podle ujednání čl. III bodu 4. písm. b) této smlouvy.
9. Dále prodávající prohlašují, že si nejsou vědomi toho, že by byl u soudu podán návrh na výkon rozhodnutí prodejem **věcí nemovitých** či návrh na zřízení soudcovského zástavního práva k těmto věcem nemovitých a ani jim nebyla doručena výzva k prohlášení o majetku podle § 260 o.s.ř. nebo exekuční příkaz a na jejich majetek nebyl prohlášen konkurz ani nejsou v úpadku.

V.

1. Daň z nabytí věci nemovité uhradí řádně a ve stanoveném termínu strana kupující.
2. Prodávající se zavazují odhlásit sebe a všechny osoby, které jsou v bytě hlášeny nejpozději do jednoho měsíce od předání jednotky kupujícím.
3. Náklady spojené s vypracováním této smlouvy nesou prodávající.

VI.

1. Na základě této smlouvy lze ke společnému návrhu účastníků této smlouvy do katastru nemovitostí pro katastrální území, obec u příslušného katastrálního úřadu zapsat právo vlastnické vkladem ve prospěch kupujících, jako společné jmění manželů (SJM).

VII.

1. Tato smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech. Všechny těchto šest stejnopisů je určeno pro řízení o zápis práva vlastnického práva do katastru nemovitostí a všechna tato vyhotovení obdrží schovatel při podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy je přílohou návrhu na vklad.
2. Pokud by katastrální úřad pravomocně rozhodl o zamítnutí vkladu vlastnického práva kupujících k věcem nemovitým a nebylo by možno důvod zamítnutí odstranit ani v přiměřené lhůtě nejdéle do 30-ti dnů ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu (lhůtu lze dohodou smluvních stran prodloužit), je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit s okamžitou účinností. Prodávající jsou pak povinni neprodleně vrátit kupujícím již uhrazenou část kupní ceny, nejpozději však do 20 kalendářních dní ode dne odstoupení od této smlouvy. Kupující se v takovém případě zavazují vyklidit a předat věci nemovité zpět prodávajícím do 20 kalendářních dní ode dne odstoupení od této smlouvy. V případě prodloužení s předáním se zavazují kupující uhradit prodávajícím smluvní pokutu 1000,- Kč za každý i započatý den prodloužení s předáním. V případě prodloužení s vrácením finančního plnění jsou prodávající povinni zaplatit kupujícím smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodloužení.
3. Smluvní strany se dohodly, že prokáží-li se učiněná prohlášení ze strany prodávajících podle čl. IV. bodu 1. této smlouvy jako nepravdivá, mají kupující právo od této smlouvy odstoupit za předpokladu, že prodávající neodstraní zjištěnou vadu ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy k odstranění takové vady.
4. Prodávající jsou oprávněni odstoupit od této smlouvy v případě, že nedojde k zaplacení sjednané kupní ceny řádně a včas, a to ani ve lhůtě do 10 dnů ode dne sjednaného termínu pro úplné zaplacení kupní ceny. Vedle odstoupení mají prodávající též právo na vyúčtování smluvní pokuty ve výši kupujícím.
5. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody přesahující sjednanou výši smluvní pokuty. Nárok na zaplacení smluvní pokuty je nárokem samostatným a nezaniká se zánikem této Kupní smlouvy.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání věci, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují tyto skutečnosti svým podpisem.

V dne

V dne

prodávající

kupující

Nájemní smlouva

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi:

1.

Jméno:
Dat. narození:
Rodné číslo:
Bydliště:
Email:
Telefonní číslo:

(dále jako „pronajímatel“)

a

2.

Jméno:
Dat. narození:
Rodné číslo:
Bydliště:
Doklad totožnosti: OP/RP/pas
Číslo dokladu totožnosti:
Telefonní číslo:
Email:

(dále jako „nájemce“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti:
(dále jako „byt“)

Vybavení bytu, které je a zůstává výlučným vlastnictvím pronajímatele, je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří přílohu, a tedy nedílnou součástí této smlouvy a strany potvrzují, že toto vybavení a nábytek a jiné movité věci uvedené v předávacím protokolu, jsou ve stavu uvedeném v předávacím protokolu. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Byt je tedy ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání, což nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje.

Článek 2

Účel a předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci, za podmínek uvedených níže v této smlouvě, do užívání byt specifikovaný výše v čl. 1, odst. 1 této smlouvy, a to výhradně za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, a nájemce se zavazuje platit za nájem níže sjednanou cenu a užívat byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Nájemce je oprávněn byt využívat výhradně k bydlení a pronajímatel si dle § 2272 odst. 2 vyhrazuje souhlas s přijetím dalšího člena do nájemcovy domácnosti. Pronajímatel dle § 2272 odst. 3 požaduje, aby v bytě bydlelo maximálně **XX** osob, aby tak bylo zajištěno žití v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách. Nájemce s těmito ustanoveními výslovně souhlasí.

3. Spolu s nájemcem může být užívat i příslušník jeho domácnosti (dále jako „příslušník“):
JMÉNO, NAR./RČ, TRVALE BYTEM, TEL., EMAIL
JMÉNO, NAR./RČ, TRVALE BYTEM, TEL., EMAIL

Nájemce je povinen seznámit příslušníky s právy a povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy. Příslušníci jsou vázáni touto smlouvou stejně jako nájemce. Jakékoliv námitky vznesené příslušníky proti platnosti kteréhokoliv ustanovení této smlouvy nemohou jít ke škodě pronajímatele. Pokud je příslušníkem osoba blízká nájemci, dle §22 Občanského zákoníku, je touto smlouvou vázána stejně jako nájemce, a to i v případě, kdy je smlouva psaná pouze na nájemce. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že příslušníky seznámil či seznámí s právy a povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy a že příslušníci s touto smlouvou plně souhlasí.

Článek 3 Doba nájmu a skončení nájmu

- Nájem bytu se uzavírá na dobu (určitou, a to na dobu jednoho roku od do s možností prodloužení na základě písemné dohody pronajímatele a nájemce / neurčitou počínaje od).
- Nájem může skončit některým z následujících důvodů:
 - uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
 - dohodou obou účastníků
 - výpovědí ze strany pronajímatele dle § 2288 občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
 - výpovědí ze strany nájemce. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
 - výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby v případě porušení jakékoliv z povinností nájemce uvedených v
 - článku 2, odst. 1, 2
 - článku 4, odst. 1-5, odst. 10
 - článku 6, odst. 1, 5, 8, 9, 13, 14,což se bere za porušení povinností zvláště závažným způsobem dle této smlouvy. Výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby je možná také v jiných případech jmenovaných zákonem, jakož i v jiných nespecifikovaných případech porušení povinností zvláště závažným způsobem.
- Smluvní strany se dohodly na tom, že ust. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije.

Článek 4 Cena nájmu a služeb, platební podmínky, peněžní jistota

- Nájemce se tímto zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši- Kč za měsíc (slovy: korun českých) (dále jen „nájemné“).
- Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně částku ve výši- Kč (slovy: korun českých) jako zálohu za plnění a služby spojené s užíváním bytu (dále jen „záloha na služby“), které se dle článku 1, odst. 1 této smlouvy zavazuje pronajímatel zajistit ve prospěch nájemce. Výše záloh na služby je stanovena s výhradou, že pokud dojde ke zvýšení těchto záloh od příslušných dodavatelů, bude záloha automaticky upravena o částku, o kterou se změní, a to vždy k prvnímu (1.) dni platnosti nové sazby. Pronajímatel je povinen v tomto případě neprodleně písemně informovat nájemce a zaslat mu kopii dokladu o těchto zvýšeních, a to na adresu nájemce a na jeho email dle této smlouvy.
- Nájemné a záloha na služby, celkově tedy částka ve výši- Kč (slovy: korun českých) je splatná měsíčně vždy do dne v měsíci, a to za nájemné a zálohu na služby na další měsíc. Platby se uskutečňují výhradně převodem na bankovní účet/..... . Za zaplacené převodem se považuje den zaevidování příslušné částky jako přírůstků na určeném účtu. V případě, že den

splatnosti připadá na víkend, či na státní svátek, je nájemce povinen uskutečnit svou platbu tak, aby platba byla zaevidována na určeném účtu před datem splatnosti.

4. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 2 tohoto článku, se na nájemce převádí tyto další služby: **ELEKTRICKÁ ENERGIE/PLYN** (dále jen „další služby“). Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas platit dodavatelům těchto dalších služeb a že po skončení nájmu vyrovná všechny případné nedoplatky spojené s dalšími službami. Nájemce se při kterékoli formě skončení nájmu zavazuje řádně vyplnit formulář o převodu dalších služeb zpět na pronajímatele nebo jím určenou osobu, a to nejpозději v den předání bytu zpět pronajímateli.

5. Jestliže cena za plnění a služby spojené s užíváním bytu, které se pronajímatel dle této smlouvy výše v čl. 1 zavázal zajistit, přesáhne za příslušné zúčtovací období (určováno dle jednotlivých poskytovatelů služeb), popř. za jeho poměrnou část, v níž nájem dle této smlouvy trval, součet nájemcem v daném období uhrazených záloh na služby, zavazuje se nájemce tento rozdíl pronajímateli doplatit do 15 dnů od předložení vyúčtování.

6. Vyúčtování záloh za služby proběhne dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a bytových prostorů v domě s byty.

7. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za služby řádně a včas. V případě prodlení s platbou nájemného, záloh na služby a plnění dle odst. 10 tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,1 % z neuhrazené částky za každý započatý den prodlení.

8. Nájemce je povinen složit k rukám pronajímatele vratnou peněžní jistotu ve výši Kč (slovy: korun českých).

Tuto peněžní jistotu uhradil nebo uhradí nájemce následujícím způsobem:

V hotovosti při předání bytu
Převodem na účet před předáním bytu
Jiným způsobem:

9. Peněžní jistotu, uvedenou v odst. 8 tohoto článku je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného, záloh na služby, neuhrazeného vyúčtování nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na bytu či jeho vybavení, za niž odpovídá nájemce, případně i jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty pronajímatelem v těchto výše uvedených případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu bytu vyplatí nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty. Pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpозději do 30 pracovních dnů po skončení nájmu.

10. Nájemce se zavazuje doplnit peněžní jistotu do plné výše do 30 dní od doby oznámení pronajímatelem, že byla peněžní jistota použita v souladu s odst. 9 tohoto článku. To neplatí, jedná-li se o vyúčtování peněžní jistoty při skončení nájmu.

Článek 5 Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený v čl. 2 odst. 1 a 2 této smlouvy právo na zaplacení nájemného a záloh na služby.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, včetně plnění a služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

splatnosti připadá na víkend, či na státní svátek, je nájemce povinen uskutečnit svou platbu tak, aby platba byla zaevidována na určeném účtu před datem splatnosti.

4. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 2 tohoto článku, se na nájemce převádí tyto další služby: **ELEKTRICKÁ ENERGIE/PLYN** (dále jen „další služby“). Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas platit dodavatelům těchto dalších služeb a že po skončení nájmu vyrovná všechny případné nedoplatky spojené s dalšími službami. Nájemce se při kterékoli formě skončení nájmu zavazuje řádně vyplnit formulář o převodu dalších služeb zpět na pronajímatele nebo jím určenou osobu, a to nejpозději v den předání bytu zpět pronajímateli.

5. Jestliže cena za plnění a služby spojené s užíváním bytu, které se pronajímatel dle této smlouvy výše v čl. 1 zavázal zajistit, přesáhne za příslušné zúčtovací období (určováno dle jednotlivých poskytovatelů služeb), popř. za jeho poměrnou část, v níž nájem dle této smlouvy trval, součet nájemcem v daném období uhrazených záloh na služby, zavazuje se nájemce tento rozdíl pronajímateli doplatit do 15 dnů od předložení vyúčtování.

6. Vyúčtování záloh za služby proběhne dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a bytových prostorů v domě s byty.

7. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za služby řádně a včas. V případě prodlení s platbou nájemného, záloh na služby a plnění dle odst. 10 tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,1 % z neuhrazené částky za každý započatý den prodlení.

8. Nájemce je povinen složit k rukám pronajímatele vratnou peněžní jistotu ve výši Kč (slovy: korun českých).

Tuto peněžní jistotu uhradil nebo uhradí nájemce následujícím způsobem:

V hotovosti při předání bytu
Převodem na účet před předáním bytu
Jiným způsobem:

9. Peněžní jistotu, uvedenou v odst. 8 tohoto článku je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného, záloh na služby, neuhrazeného vyúčtování nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na bytu či jeho vybavení, za niž odpovídá nájemce, případně i jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty pronajímatelem v těchto výše uvedených případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu bytu vyplatí nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty. Pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpозději do 30 pracovních dnů po skončení nájmu.

10. Nájemce se zavazuje doplnit peněžní jistotu do plné výše do 30 dní od doby oznámení pronajímatelem, že byla peněžní jistota použita v souladu s odst. 9 tohoto článku. To neplatí, jedná-li se o vyúčtování peněžní jistoty při skončení nájmu.

Článek 5 Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený v čl. 2 odst. 1 a 2 této smlouvy právo na zaplacení nájemného a záloh na služby.

2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, včetně plnění a služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení této výpovědi. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména, nikoliv však výlučně, tehdy, dostane-li se do prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby (nebo i jen některé jejich části) po dobu delší než 30 dnů, poškozuje-li byt nebo společné prostory závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v okolí domu bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

4. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do bytu, a pokud není vyklizen, může pronajímatel či osoba jím zmocněná, byt vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich uskladnění pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně předměty nevalné hodnoty nechat zlikvidovat. Případný výtěžek ze zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci má, přičemž zůstatek je povinen nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit. Nájemce s ustanoveními v tomto odstavci výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat svým nákladem pouze takové opravy, které nejsou drobné a údržbu, která není běžná, a to pouze v případě, že jejich potřeba bude vyvolána pronajímatelem nebo kritickým technickým stavem bytu.

Článek 6 Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby, jak je ujednáno výše.

2. Nájemce je povinen udržovat byt a jeho okolí v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení bytu, jakož i jiný majetek pronajímatele či třetích osob nalézajících se v bytu a jeho okolí.

3. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb., nařízením vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a umožnit pronajímateli 2 dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatého bytu, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má pronajímatel, nebo jím zmocněná osoba, možnost vstoupit do bytu i v nepřítomnosti nájemce, o čemž jsou ale povinni zpravit nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenese odpovědnost za nemožnost zpravení nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem.

4. Nájemce je povinen nést náklady spojené s pravidelnými revizemi a prohlídkami elektroinstalace, plynových zařízení, spalinových cest, tlakových zařízení, a jiných zařízení, podléhajících dle zákona revizím a odborným prohlídkám, dle platných zákonů a předpisů České republiky. Nájemce je dále povinen předložit na požádání doklad a revizní zprávu pronajímateli.

5. Nájemce se zavazuje užívat byt a jeho okolí v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušíť svým jednáním ostatní uživatele domu a okolí.

6. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. To se netýká oprav spadajících do kategorie běžné údržby a drobných oprav dle odst. 3 tohoto článku, kde se předpokládá, že se nájemce o danou opravu či údržbu postará i bez nutnosti písemného oznámení pronajímateli.

7. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v bytě a jeho okolí způsobil on sám, příslušník jeho domácnosti nebo osoby, kterým vstup do domu, bytu či na pozemek umožnil. Pokud se tak

nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav. Nájemce je dále povinen si své věci pojistit proti případným běžným pojistným událostem jako je krádež, či poškození vodou nebo elektrickým proudem, a to v rozsahu běžného pojištění domácnosti.

8. Veškeré stavební úpravy bytu smí být prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to odborným způsobem. Riziko takové stavební úpravy je v případě, že tuto úpravu dělá nájemce nebo jím vybraný subjekt na straně nájemce.

9. Nájemce může dát nemovitosti nebo jejich část třetí osobě do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ustanovení § 2274 a 2275 občanského zákoníku se nepoužijí.

10. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodvedlá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nemovitosti skutečně odevzdá. Současně má pronajímatel právo na náhradu škody a ušlého zisku.

11. V případě ukončení nájmu formou výpovědi bez výpovědní lhůty ze strany pronajímatele, je nájemce povinen vyklizený byt pronajímateli předat ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výpovědi bez výpovědní lhůty nájemci. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného bytu dle odst. 10 a 11 tohoto článku, bude mít pronajímatel právo na náhradu ušlého nájmu s příslušenstvím ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Tato částka je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato částka nevylučuje nárok pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli anebo jeho zmocněnci vstup do bytu, pokud byl o tom zpraven minimálně 48 hodin předem, a to zejména za účelem prohlídky bytu při hledání nového nájemníka či kupce, odhadu bytu atd. Pokud nájemce nemůže být osobně přítomen, pronajímatel či jeho zmocněnec může do bytu vstoupit bez nájemcovy osobní přítomnosti.

13. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

14. V případě, že došlo ke změně počtu členů nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření této smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 týdne ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že nájemce povinnosti dle tohoto odstavce nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností nájemce.

15. V případě že nájemce chce prodloužit nájem výše popsaného bytu po uplynutí řádné doby, pak je povinen o této skutečnosti informovat pronajímatele, nebo jeho zástupce, nejpozději 30 dní před platným ukončením nájmu. Pokud to neučiní, má se za to, že nájem prodlužovat nebude.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, není-li jejich použití výslovně vyloučeno.
3. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřivezme doporučenou zásilku zaslano na některou z adres uvedených v záhlaví této smlouvy (a v případě nájemce též na adresu bytu), považuje se taková zásilka za doručenou uplynutím 10 denní lhůty od jejího odeslání.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka této smlouvy.

5. Všechna práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.

6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemné dohodě, na základě jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

Přílohy:

1) Předávací protokol

V dne

V dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce