

Jak na prodej bytu

JUDr. Lucie Pražáková
Mgr. Lucie Altmanová



0 autorech



JUDr. Lucie Pražáková, advokátka

Absolventka Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze, samostatná advokátka se zaměřením na právní vztahy související s nemovitostmi a bydlením. Dlouhodobě spolupracuje se Sdružením bytových družstev a společenství vlastníků. Mezi její klienty patří realitní kanceláře, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek i podnikatelé a soukromé osoby.



Mgr. Lucie Altmanová, advokátní koncipientka

Absolventka Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze, advokátní koncipientka v advokátní kanceláři JUDr. Lucie Pražákové. Zaměřuje se zejména na problematiku převodů nemovitostí a nájmu bytu.

Více informací o Advokátní kanceláři JUDr. Lucie Pražákové naleznete na konci tohoto průvodce nebo na webových stránkách kanceláře: www.advokatka.xf.cz



Prodej bytu představuje pro většinu prodávajících zásadní krok, často se jedná o nakládání s majetkem, na jehož získání musel on sám nebo dokonce i jeho rodina pracovat velkou část života. Tato transakce však není jednoduchá a skrývá řadu úskalí. Aby došlo k úspěšnému naplnění smyslu celého obchodu, tedy především, aby prodávající dostal za převod bytu řádně a včas zaplacen, aniž by riskoval, že o svůj majetek přijde, vyplatí se přípravu i realizaci tohoto kroku nepodcenit.

Tento průvodce Vás seznámí se základními informacemi o postupu při prodeji bytu krok za krokem, od pojetí myšlenky byt prodat až k samotnému převodu vlastnického práva na kupujícího a odvedení příslušných daní.

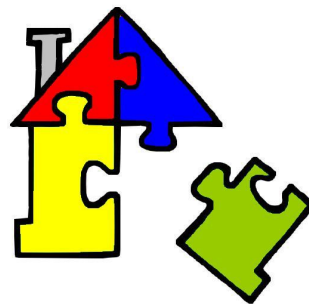


Když se řekne byt...

Ne každý byt lze prodat. Z hlediska práva nemůže být předmětem převodu samotný byt, ale jen tzv. bytová jednotka. To znamená, že nemovitost, ve které se byt nachází, musí být rozdělena na jednotky buď v tzv. prohlášení vlastníka (většinou se jedná o původního vlastníka budovy - město bytové družstvo apod.), nebo ve smlouvě o výstavbě (méně častý případ, vyskytuje se například, pokud byla v domě dodatečně prováděna půdní vestavba). Dokument, kterým byla bytová jednotka vymezena současně určuje podíl na společných částech nemovité

věci (domu a většinou i pozemku), který k bytu náleží. Bytová jednotka tedy zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci. Teprve ve chvíli, kdy je toto vymezení zapsáno v katastru nemovitostí, lze s bytovou jednotkou disponovat, a tedy i prodat ji.

Rodinné domy jsou často uspořádány jako vícegenerační a mohou být tedy tvořeny z několika částí se samostatnými vchody, kde každá část obsahuje místnosti, které obvykle tvoří byt. Z hlediska uživatele nemusí být velký rozdíl mezi bydlením v takové části rodinného domu a užíváním bytu v bytovém domě. Ne vždy se však jedná o bytové jednotky, které by mohly být samostatným předmětem prodeje. I v tomto případě by bylo nutné, aby byl dům rozdělen na bytové (a případně i nebytové) jednotky prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě. Ne vždy je však takové rozdělení domu na jednotky možné a účelné. V menších domech je častější spoluvlastnictví domu a dohoda spoluvlastníků o tom, kdo bude kterou část užívat. Přestože se každý ze spoluvlastníků může chovat jako by byl vlastníkem svého "bytu", je ve skutečnosti spoluvlastníkem ideální části nemovitosti a může tedy nakládat jen s tímto spoluvlastnickým podílem, nikoli s bytem jako takovým.



Pokud jde o družstevní byty, je situace také zcela jiná než v případě vlastnictví bytové jednotky. I přestože se v běžné řeči často mluví o „prodeji“ družstevního bytu, jde ve skutečnosti o převod družstevního podílu, se kterým je spojeno právo nájmu družstevního bytu. V tomto případě totiž převodce

nevlastní přímo byt jako takový, ale podíl v bytovém družstvu. Vlastníkem družstevních bytů je bytové družstvo a členové družstva jsou nájemci těchto bytů. Převod družstevního podílu probíhá odlišným způsobem než prodej bytové jednotky a je upraven jinými právními předpisy (zejména zákonem o obchodních korporacích).

V tomto průvodci se proto budeme dále zabývat jen prodejem bytových jednotek a pokud budeme dále hovořit o prodeji bytu, máme na mysli prodej bytové jednotky.



Předmětem prodeje může být bytová jednotka ve vlastnictví prodávajícího zapsaná v katastru nemovitostí. Bytová jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci a byla vymezena buď prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě.

Družstevní byt naopak nemůže být ze strany člena bytového družstva prodán, protože vlastníkem bytu je bytové družstvo, převod práv člena družstva k takovému bytu se realizuje převodem družstevního podílu v bytovém družstvu, který se řídí odlišnými pravidly než prodej bytové jednotky.

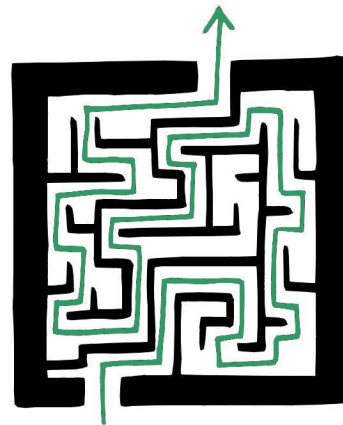
Vyplatí se obrátit na realitní kancelář?

Na tuto otázku není možné jednoznačně odpovědět ano nebo ne, vždy záleží na konkrétním případě a jeho okolnostech. Přestože je možnost úspory na provizi realitní kanceláře lákavá, nemusí se v konečném důsledku vyplatit nejen z

hlediska pracnosti a časové náročnosti převodu, ale také z hlediska rizik a často nevede ke zlepšení situace prodávajícího dokonce ani z hlediska ekonomického.

Zavedená seriózní realitní kancelář může prodávajícím mnoho nabídnout. Značnou výhodou jsou zkušenosti, které jsou pro dlouhodobě působící realitní makléře samozřejmostí, ale jednotlivý prodávající je obvykle nemá možnost získat, neboť prodej bytu zpravidla řeší maximálně několikrát za život. Jedná se přitom o vysoké finanční částky, a tak každá chyba může mít dalekosáhlé následky.

Realitní kancelář má zpravidla mnohem lepší možnosti inzerce než jednotlivý prodávající. Především však může pomoci s vhodným nastavením ceny a profesionální prezentací prodávajícího bytu. Většina potenciálních kupujících vybírá byt pečlivě a proto sleduje inzerce dlouhodobě. První dojem můžete zanechat jen jednou. Nemovitost, která se v inzerce objevuje opakovaně nebo po delší dobu nebo se její cena skokově mění, nepůsobí důvěryhodně.



Velkou péči je třeba věnovat také fotodokumentaci a popisu bytu, neboť inzerovaných nemovitostí je velké množství, a tak je důležité potencionální zájemce zaujmout, aby věnovali svůj čas právě osobní prohlídce Vašeho bytu. Inzeráty s průměrnými fotografiemi a strohým popisem jsou vedle profesionálních nabídek realitních kanceláří často přehlíženy. Na tyto inzeráty Vám nejčastěji odpoví právě realitní kanceláře a nikoli přímí zájemci o koupi bytu.

Mnoho prodávajících, kteří se rozhodnou nevyužít služeb realitní kanceláře se opírá o zkušenosti známých a příbuzných nebo vlastní zkušenost získanou z prodeje jiných nemovitostí jako například rekreační chatky. I když tyto obchody mohou poskytnout základní přehled o tom, jak postupovat v řízení před katastrálním úřadem, má každá transakce s nemovitostmi svá specifika a zanedbání těchto rozdílů může vést ke značným rizikům a komplikacím. Situací, které mohou v celém procesu nastat, je velké množství, a tak ani kopírování postupu z jiného případu, který proběhl hladce, nedává záruku, že v daném případě k žádným potížím nedojde. Prodávající například často zapomínají spolu s bytovou jednotkou převést i podíly na pozemcích, které nejsou s bytem přímo spojeny, což často vede k zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí nebo k nutnosti uzavřít další kupní smlouvu na tyto podíly a podstoupit celý proces znovu, předávají kupní smlouvu s ověřenými podpisy do rukou kupujícímu před zajištěním úhrady kupní ceny, a tak riskují ztrátu vlastnického práva k bytové jednotce, aniž by měli jistotu zaplacení kupní ceny atd. Kupní smlouvy vypracované podle vzorů často obsahují chyby nebo dostatečně neošetřují situace, které by mohly nastat. Kvalitní příprava smluv musí vycházet z pečlivého seznámení se zápisem v katastru nemovitostí ohledně bytu a všech podílů na společných částech domu a pozemcích, které k bytu patří nebo s ním souvisí, a vyžaduje velmi dobré právní povědomí nebo pečlivé nastudování problematiky ze spolehlivých zdrojů. Realitní kancelář zpravidla zajistí přípravu kupní smlouvy advokátem nebo alespoň zkušeným právníkem. Pokud si strany



připraví smlouvy samy, doporučujeme je nechat odborníkovi alespoň zkontrolovat.

Hlavní nevýhodou spolupráce s realitní kanceláří je z hlediska většiny prodávajících výše požadované provize za zprostředkování obchodu. Výše provize bývá odvozena z dosažené kupní ceny, a tak se ve většině případů jedná o nezanedbatelné částky. V mnoha případech však realitní kanceláře díky kvalitní placené inzerci a vhodné strategii prodeje dosahují výrazně vyšších prodejních cen, než pokud prodávající nemovitost nabízí sám. Také na rychlost prodeje má využití služeb realitní kanceláře často výrazný vliv, a tak je třeba v kalkulaci výhodnosti zohlednit i náklady na příspěvky na správu a paušální platby na služby, které je nutno platit i v případě, není-li bytová jednotka užívána. Pokud je naopak prodej bytu navázán na koupi jiné nemovitosti, bývá synchronizace obou transakcí bez pomoci realitní kanceláře velmi náročným úkolem.

V případě, kdy prodávající již má vhodného kupce bytu a existuje oboustranná dohoda o kupní ceně a podmínkách prodeje, není zpravidla nutné využívat služeb realitní kanceláře, neboť v takovém případě obvykle postačí využít služeb advokáta, který nejen připraví smluvní dokumentaci a zajistí úschovu kupní ceny, ale ve většině případů také poradí se správným nastavením podmínek a upozorní na daňové a související povinnosti. Náklady na tento právní servis jsou zpravidla výrazně nižší než provize realitních kanceláří, neboť realitní kancelář musí do svých cen kalkulovat nejen náklady na právníka, ale i náklady na inzerci a vlastní propagaci, odměny makléřům, administrativní náklady a náklady na pronájem kanceláří a vlastní provoz atd.

Samotné rozhodnutí o prodeji prostřednictvím realitní kanceláře však

prodávajícím klidný spánek nezajistí. I dnes působí na trhu zprostředkovatelé různé odbornosti, rozsah služeb různých kanceláří se může výrazně lišit a závazek vůči neseřízní realitní kanceláři může celý proces značně znepríjemnit. Na trhu působí dokonce subjekty, které navenek vystupují podobně jako realitní kanceláře, ale ve skutečnosti nabízí jen inzerci a propagaci Vaší nemovitosti bez dalších služeb a odměnu srovnatelnou s běžnou provizí požadují bez ohledu na to, zda jejich služby vedly k nalezení zájemce. Proto je třeba se vždy se smlouvou s realitní kanceláří důkladně seznámit, nechat si vysvětlit, jaké služby realitní kancelář v ceně provize poskytne, kdo pro realitní kancelář připravuje smlouvy, jakým způsobem realitní kancelář zajistí úschovu kupní ceny atd.

Realitní kancelář by měla prodávajícího provést celým procesem prodeje a zajistit mu komplexní servis tak, aby se musel o celý proces co nejméně starat a přitom byl v každé fázi dostatečně informován o průběhu celého postupu. V ceně provize realitní kanceláře je zpravidla zahrnuta i příprava všech potřebných dokumentů, tedy nejen kupní smlouvy, ale také rezervační smlouvy, smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, návrhu na vklad do katastru nemovitostí, předávacího protokolu, většina realitních kanceláří je připravena poradit a pomoci i s přehlášením služeb a přípravou daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí nebo k dani z příjmů. Samozřejmostí by mělo být rovněž zajištění bezpečné úschovy kupní ceny u advokáta, notáře nebo banky. Realitní kancelář často obstará i komunikaci s bankou kupujícího a přizpůsobení smluv jejím požadavkům. Nezanedbatelnou výhodou je i možnost jednání a podpisu smluv v prostorách realitní kanceláře. Realitní kancelář často zajišťuje i ověření podpisů smluvních stran prostřednictvím advokáta či notáře, takže celý proces může být pro obě strany pohodlný a bez zbytečných starostí.

V některých případech má prodávající důvěryhodného zájemce o byt např. souseda či známého, ale není si jist, zda je nabízená kupní cena odpovídající hodnotě bytu nebo potřebuje poradit ohledně rizik navrhovaného postupu. I v takovém případě je většina realitních kanceláří připravena poskytnout poradenství nebo i písemný odhad obvyklé ceny bytu, doporučit advokáta pro přípravu smluv a úschovu kupní ceny, pomoci kupujícímu s vyřízením úvěru, doporučit odhadce, daňového poradce, energetického auditora apod., přičemž doporučení poskytne mnoho realitních kanceláří zdarma a ceny za poradenské a další služby nebývají vysoké.



Služeb realitní kanceláře se zpravidla vyplatí využít v případě, kdy má prodávající zájem prodat nemovitost co nejrychleji a za co nejvyšší cenu a dosud nemá zájemce o byt.

Naopak v případě, kdy prodávající již vhodného zájemce našel, obvykle pro bezpečný a hladký průběh transakce stačí využít služeb zkušeného advokáta pro přípravu či kontrolu smluv. I v takovém případě se však může vyplatit požádat zkušeného makléře o odhad obvyklé ceny bytu.

Jaké dokumenty je vhodné mít pro zájemce o byt připraveny předem?

Ještě předtím, než dojde k uzavření kupní smlouvy, je na místě připravit si dokumenty, které je potřeba kupujícímu předložit. U některých dokumentů zákon přímo ukládá povinnost je kupujícímu předat, jiné bude většina kupujících požadovat již v začátcích jednání.

Základním dokumentem, se kterým by měl být kupující seznámen, je aktuální výpis z katastru nemovitostí. Ten obsahuje nejdůležitější informace mj. o prodávané bytové jednotce, jejím vlastníkovi a případných vadách váznoucích na bytové jednotce, jako např. zástavní právo nebo věcná břemena. Z tohoto výpisu se tedy kupující dozví základní informace o tom, co má být předmětem převodu, což je i zájmem prodávajícího, aby následně nehrozilo zpochybnění již dohodnutých podmínek pro omyl kupujícího ohledně právní situace.

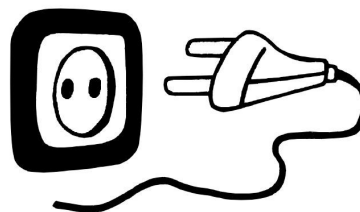
Kupující může požádat i o tzv. nabývací titul, protože často obsahuje podrobnější informace o bytové jednotce. Jde o dokument, na základě kterého je prodávající vlastníkem bytu. Nejčastěji se jedná o kupní nebo darovací smlouvu, smlouvu o převodu bytové jednotky z bytového družstva na člena družstva nebo rozhodnutí o dědictví. Není sice povinností prodávajícího tento dokument kupujícímu předat, ale kupující si jej může zajistit i sám ze sbírky listin katastrálního úřadu. Není proto důvod mu přístup k tomuto dokumentu odpírat. Není třeba se obávat toho, že se kupující dozví původní kupní cenu nebo podmínky, za jakých prodávající nemovitost získal. Kupující si je zpravidla vědom, že ceny nemovitostí v posledních desetiletích rostly, a právě proto považuje pořízení vlastního bydlení za dobrou investici.

Pokud si kupující nechává kontrolovat smlouvy od právníka, není výjimkou ani žádost o dokument, kterým byla bytová jednotka vymezena (tj. prohlášení vlastníka nebo smlouvu o výstavbě). Ani tento požadavek není bezdůvodný, z tohoto dokumentu lze zjistit podrobnosti o tom, které části domu jsou společné, které části domu je vlastník bytu oprávněn výlučně užívat apod. Většinou se však

jedná o rozsáhlý dokument, a tak se zpravidla poskytuje pouze v elektronické podobě. I tuto listinu si kupující může zajistit za poplatek od katastrálního úřadu i bez součinnosti prodávajícího a pokud jej prodávající nemá k dispozici, není povinen jej zajišťovat. Zpravidla však nebývá problém si vyžádat od SVJ alespoň text nebo sken tohoto dokumentu.

Pokud prodávající prodává byt v novostavbě a na byt, stavební práce nebo některé zařizovací předměty se dosud vztahuje záruka, jde o výhodu, se kterou je na místě kupujícího předem seznámit, a po převodu vlastnictví k bytu je třeba kupujícímu předat doklady o takových zárukách, neboť tyto dokumenty bude kupující potřebovat pro případné uplatnění reklamace na vady v bytě.

Prodávající by měl také oslovit společenství vlastníků jednotek se žádostí o průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), běžně nazývaný jako “energetický štítek”. Tento dokument se připravuje pro celý dům najednou, není třeba jej zajišťovat zvlášť pro jednotlivé byty. Pokud prodávající i přes svou žádost PENB neobdrží, postačí, aby kupujícímu předal vyúčtování dodavatelů energií za poslední 3 roky. Za nesplnění povinnosti předat PENB nebo vyúčtování dodavatelů energií hrozí prodávajícímu pokuta, je proto vhodné nechat si od kupujícího v kupní smlouvě nebo na zvláštním dokumentu splnění této povinnosti potvrdit.



Kupující může požadovat rovněž potvrzení správce (společenství vlastníků) o

neexistenci dluhů souvisejících se správou domu (např. na zálohách na služby) a prodávající má povinnost takové žádosti vyhovět. Některé dluhy totiž přecházejí na nabyvatele jednotky a původní vlastník zůstává pouze jejich ručitelem.

Většina kupujících ocení, pokud má prodávající dostupné doklady k bytové jednotce připravené a ochotně poskytne jejich kopie, takže si kupující může do detailu prověřit správnost poskytnutých informací a jeho právník může snadno kontrolovat údaje v návrzích smluv. Tento postup také předchází následným nedorozuměním, neboť pokud kupující obdrží předem veškerou dokumentaci, nemůže následně tvrdit, že mu byl některý údaj zamlčen.

Banka kupujícího často požádá i o kopii nebo sken občanského průkazu prodávajícího, a není-li to z dokladu totožnosti patrné, vyžaduje i informaci o rodinném stavu prodávajícího. I když je bytová jednotka ve výlučném vlastnictví prodávajícího, je informace o tom, zda je prodávající svobodný nebo v manželství, důležitá pro přípravu zástavních smluv bankou, neboť banka zpravidla požaduje na zástavní smlouvě nebo připojeném písemném prohlášení i podpis manžela prodávajícího, že souhlasí se závazky z této smlouvy vyplývající. Kopii nebo alespoň opis údajů z občanského průkazu má povinnost uchovávat i realitní kancelář, neboť jí to ukládá zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Někteří prodávající považují požadavky kupujících na dokumenty za projev nedůvěry, ale jde o běžný postup a i prodávající jistě ocení, pokud bude kupující postupovat stejně pečlivě i při prověřování všech podmínek pro zajištění financování kupní ceny. Podle našich zkušeností napomáhá transparentnost všech

informací ohledně převáděné bytové jednotky hladkému průběhu jednání a pohodové přátelské atmosféře při podpisech smluv. Zejména v případech, kdy má prodávající zájem na dohodě, že část kupní ceny obdrží předem jako zálohu dříve, než bude kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník bytové jednotky, je taktické být připraven vyhovět všem požadavkům na dokumenty a tím ukázat, že i v případě jakýchkoli komplikací může kupující počítat s Vaší součinností a ochotou.



Je vhodné mít předem připravený aktuální výpis z katastru nemovitostí, nabývací titul, potvrzení správce domu o neexistenci dluhů, průkaz energetické náročnosti budovy nebo vyúčtování dodavatelů energií (elektřina, plyn) za poslední 3 roky. Kupující může požádat i o prohlášení vlastníka, kterým byla bytová jednotka vymezena, a působí vstřícně a důvěryhodně, pokud je prodávající na tento požadavek připraven a bez dlouhé prodlevy poskytne alespoň text tohoto dokumentu v elektronické podobě.

K čemu je rezervační smlouva?

Prodej bytové jednotky není jednoduchý proces, uzavření kupní smlouvy musí předcházet dojednání všech podrobností prodeje, příprava kupní smlouvy, zajištění financování atd. Všechny tyto kroky samozřejmě vyžadují čas, obě strany mají právo si všechny dokumenty náležitě prostudovat a vyjádřit se k nim, připomínky může vznášet i banka kupujícího. Od první prohlídky bytu zájemcem do uzavření kupní smlouvy tak mohou uběhnout týdny a v některých složitějších případech i měsíce.

Pokud by však prodávající jen na základě ústní domluvy s kupujícím o podstatných otázkách prodeje přestal bytovou jednotku nabízet a zájemce ji následně nekoupil, prodej bytu by se tím mohl výrazně zdržet. Nejedná se jen o čas strávený jednáním o uzavření smlouvy, po celou dobu jednání o prodeji je prodávající také nucen nést veškeré náklady spojené s vlastnictvím bytu bez ohledu na to, zda jej sám užívá, a snižuje se i možnost rychlého nalezení nového kupce, protože opakovaná inzerce stejného bytu už zpravidla nepřiláká tolik zájemců. S přípravou prodeje jsou také spojeny nezanedbatelné náklady (na výpisy z KN dokládající aktuální stav, na právní služby při přípravě či kontrole smluv) atd.

Je tedy třeba, aby kupující složil přiměřenou částku jako potvrzení svého zájmu bytovou jednotku koupit a své schopnosti zaplatit kupní cenu. Účelem rezervační smlouvy je zaručit prodávajícímu, že zájemce o koupi si na poslední chvíli uzavření kupní smlouvy nerozmyslí, a zároveň dát jistotu zájemci o koupi, že prodávající nebude nemovitost dále nabízet a neprodá ji jiné osobě.

Tato situace se nejčastěji řeší tak, že zájemce složí tzv. rezervační zálohu, která se v případě uzavření kupní smlouvy s prodávajícím započte na kupní cenu nebo na provizi realitní kanceláře, a naopak v případě neuzavření kupní smlouvy z důvodů na straně zájemce propadá prodávajícímu jako smluvní pokuta. Označení této platby může být různé, užívá se i rezervační poplatek, rezervační jistota, blokovací depozitum apod.

V případě, že se nemovitost prodává prostřednictvím realitní kanceláře, je uzavírání rezervační smlouvy s kupujícím pravidlem, neboť realitní kancelář má

zájem na rychlém potvrzení základních podmínek prodeje. Uzavření rezervační smlouvy lze však doporučit i v případech, kde realitní kancelář jako zprostředkovatel nepůsobí, neboť tato smlouva umožňuje oběma stranám zvýšit důvěru v budoucí úspěšné uzavření smlouvy a potvrdit domluvu o základních podmínkách, čímž se předchází zbytečným chybám, které často vznikají při spěšné přípravě smluv v obavě, že si druhá strana celý obchod rozmyslí.



Rezervační smlouva umožňuje písemné potvrzení nejpodstatnějších podmínek budoucího prodeje, ale nemusí obsahovat všechny podrobnosti. Tím, že kupující složí rezervační zálohu dává prodávajícímu záruku, že nemovitost koupí a zaplatí kupní cenu. Kupující podpisem rezervační smlouvy naopak zajistí, že prodávající nebude nemovitost dále nabízet jiným zájemcům a o jejím prodeji bude dále jednat pouze s ním.

Co by měla obsahovat kupní smlouva?

Kupní smlouva musí obsahovat dostatečnou specifikaci smluvních stran, tedy informaci kdo a v jakém postavení smlouvu uzavírá. Ze smlouvy by mělo být na první pohled zřejmé, kdo ze stran je prodávající a kdo je kupující. Označení stran se liší podle toho, zda jde o fyzickou osobu nebo právnickou osobu. Fyzickou osobu označíme jménem, rodným číslem nebo alespoň datem narození a adresou trvalého bydliště, právnickou osobu názvem, identifikačním číslem a sídlem. Liší-li se od již uvedené adresy, je na místě uvést i kontaktní adresu, kam si strana přeje, aby jí byly doručovány písemnosti.

Dále je nezbytné, aby v kupní smlouvě byla přesně označena bytová

jednotka, a to údaji z katastru nemovitostí. Této části je třeba věnovat zvýšenou pozornost, neboť správný popis bytové jednotky je poměrně složitý a chyba v označení bytové jednotky může vést k zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Způsob označení bytové jednotky závisí na tom, zda byla bytová jednotka vymezena podle zákona o vlastnictví bytů (tj. do konce roku 2013) nebo podle občanského zákoníku (v roce 2014 nebo později). V obou případech by smlouva měla obsahovat alespoň:

- ✓ **Číslo bytové jednotky.** Toto číslo se obvykle skládá ze dvou částí oddělených lomítkem, část před lomítkem odpovídá číslu budovy, část za lomítkem je vlastní číslo jednotky v rámci jednoho domovního čísla. Pozor, číslo jednotky musí být uvedeno celé, nedostačuje uvést jen část za lomítkem !
- ✓ **Číslo popisné budovy.** V některých případech může mít jedna budova více čísel popisných, v takovém případě je třeba uvést všechna čísla popisná.
- ✓ **Parcelní číslo pozemku,** na němž budova stojí. Jedna budova může stát i na více pozemcích.
- ✓ **Parcelní čísla případných dalších souvisejících pozemků,** u nichž je prodávající spoluvlastníkem. Může se jednat o předzahrádky, příjezdovou cestu k domu, parkoviště apod.
- ✓ **Čísla případných nebytových jednotek** ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví prodávajícího, pokud jsou tyto jednotky nebo podíly na nich také předmětem převodu. Může se jednat například o sklep, garáž, podíl na společné garáži s právem užívání parkovacího stání apod.
- ✓ **Katastrální území a obec,** kde se budova nachází.

Pokud jde o bytovou jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů,

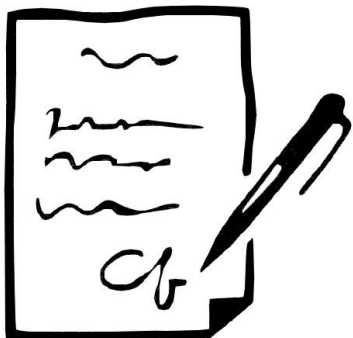
mělo by být uvedeno i nadzemní podlaží, na němž se byt nachází. Ani u později vymezených jednotek tento údaj není na škodu. I když nejde o povinný údaj, je vhodné uvést také u kterého katastrálního úřadu a pracoviště a na kterých číslech listů vlastnictví jsou jednotlivé nemovitosti (bytová jednotka, dům, pozemek) zapsány.

Podstatou kupní smlouvy je, že prodávající převádí na kupujícího vlastnické právo k bytové jednotce a kupující nabývá bytovou jednotku do svého vlastnictví a zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Nestačí tedy bytovou jednotku pouze popsat, je nutné také uvést, že prodávající prodává bytovou jednotku kupujícímu a ten ji za kupní cenu kupuje. Klíčové je vymezení, co přesně je předmětem převodu.

U bytu vymezeného podle zákona o vlastnictví bytů musí být ve smlouvě jako předmět převodu uveden i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a případně i na pozemku (ve většině případů je s vlastnictvím bytové jednotky spojen i podíl na pozemku pod domem, ale existují výjimky, např. patřil-li v době vymezení jednotky pozemek obci). Naopak, pokud prodáváme bytovou jednotku vymezenou podle občanského zákoníku, v kupní smlouvě uvedeme jako předmět převodu pouze bytovou jednotku, protože ta v sobě zahrnuje i příslušné spoluvlastnické podíly na společných částech nemovité věci. Přestože se na první pohled jedná o drobný pojmový rozdíl, je chyba v tom, zda jsou podíly na společných částech budovy a pozemku převáděny spolu s bytovou jednotkou nebo zda jsou již součástí bytové jednotky, velmi častým důvodem zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Nad rámec povinných údajů doporučujeme byt ve smlouvě blíže specifikovat,

např. uvedením výměry podlahové plochy bytu a jeho příslušenství, popisem umístění bytu v domě, případně i uvedením výčtu jeho místností. Prodává-li prodávající kupujícímu i movité věci, které nejsou zabudovány jako součást bytu, například nábytek, je třeba tyto věci v kupní smlouvě vyjmenovat nebo ke smlouvě připojit přílohu s jejich výčtem. Pokud by movité věci představovaly vyšší hodnotu, je vhodné rozdělit kupní cenu na cenu za movité věci a za nemovitosti, aby se z kupní ceny movitých věcí zbytečně neplatila daň z nabytí nemovitých věcí.



Kupní smlouva se v praxi neobejde bez určení kupní ceny a její splatnosti. Je vhodné konkretizovat i způsob její úhrady (jednorázově či ve splátkách, z vlastních prostředků a/nebo z úvěru, složení kupní ceny do úschovy atd.) a v návaznosti na to také okamžik podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, neboť návrh na vklad se zpravidla nepodává dříve, než je kupní cena složena v úschově nebo spolehlivým způsobem zajištěna její úhrada.

Je-li nemovitost ve spoluvlastnictví více osob, musí ji prodat všechny tyto osoby společně. Jednotlivý spoluvlastník může disponovat jen se svým spoluvlastnickým podílem, ale nikoli s bytovou jednotkou jako celkem. Je-li naopak více osob na straně kupujícího, nesmíme zapomenout ve smlouvě uvést, zda je byt nabýván do společného jmění manželů, anebo, nejde-li o manžele, do spoluvlastnictví. V případě spoluvlastnictví je také třeba určit velikost

spoluvlastnického podílu každého ze spoluvlastníků (např. každý z kupujících nabývá ideální 1/2 bytové jednotky).

Povinností prodávajícího je upozornit kupujícího na případné faktické a právní vady bytové jednotky (např. zástavní právo, věcné břemeno, nájemní právo, nefunkční vytápění...). Pokud prodávající kupujícího na vady řádně upozorní, kupující se nebude moci následně dovolávat odpovědnosti prodávajícího za tyto vady, neboť je zřejmé, že o nich věděl před uzavřením smlouvy a bylo k nim přihlédnuto při stanovení kupní ceny. Je proto vhodné případné vady popsat přímo ve smlouvě. V některých případech vážnou na bytové jednotce věcná břemena ve prospěch dodavatelů služeb, která se však fakticky týkají spíše společných částí domu a pozemku a jejich existence je ku prospěchu všem vlastníkům jednotek, protože umožňuje dodávky některých služeb. Přestože formálně jde o omezení vlastnického práva, fakticky se taková věcná břemena zpravidla nepovažují za právní vady. Zejména u novostaveb může být výčet těchto věcných břemen většího rozsahu. V takovém případě není nezbytně nutné všechna věcná břemena ve smlouvě vypsát, ale je možné odkázat na aktuální výpis z katastru nemovitostí a připojit jeho kopii jako přílohu smlouvy.

Doporučujeme upravit v kupní smlouvě také konkrétní termín nebo lhůtu pro předání bytové jednotky kupujícímu a ujednat si, že o předání jednotky bude sepsán písemný předávací protokol. Nejčastěji se termín předání sjednává ve lhůtě 10 - 30 dnů od provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

Je účelné, aby kupní smlouva obsahovala povinnost smluvních stran

odstranit případné vady kupní smlouvy nebo návrhu na vklad v případě komplikací s provedením vkladu nebo i uzavřít novou kupní smlouvu obdobného obsahu.

Pokud kupující financuje kupní cenu hypotečním úvěrem, bude banka zpravidla požadovat, aby kupní smlouva obsahovala i číslo účtu, na který má být poukázána částka z čerpaného úvěru (nebo odkaz na dokument, ve kterém je číslo účtu uvedeno), informaci o tom, že pohledávka úvěrující banky bude zajištěna zástavním právem na základě zástavní smlouvy podepsané mezi bankou a prodávajícím a závazek obou stran, že pokud se transakce z jakéhokoli důvodu neuskuteční, vrátí finanční prostředky z čerpaného úvěru bance.



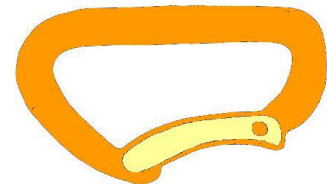
Kupní smlouva by měla obsahovat především správné označení smluvních stran, údaje o bytové jednotce uvedené v katastru nemovitostí, kupní cenu, úpravu termínu a způsobu úhrady kupní ceny, termín předání bytové jednotky, údaje a prohlášení požadovaná bankou kupujícího. Při přípravě kupní smlouvy je třeba dbát na to, aby nebyl opomenut žádný předmět převodu (podíl na pozemku, sklep, garáž apod.) a aby kupní smlouva co nejlépe ošetřovala rizika obou smluvních stran. Kupní smlouva je velmi důležitým dokumentem, který by měl vždy připravovat nebo kontrolovat advokát.

Je potřebná úschova kupní ceny?

Největší riziko pro prodávajícího při prodeji bytové jednotky spočívá v tom, že převede vlastnické právo k bytové jednotce na kupujícího, aniž by sám obdržel kupní cenu. Po podání návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího do

katastru nemovitostí však prodávající již nemůže vzít návrh na vklad zpět bez součinnosti kupujícího jako druhého účastníka řízení.

Toto riziko lze z hlediska prodávajícího ošetřit tak, že si prodávající ponechá u sebe všechna vyhotovení kupní smlouvy s ověřenými podpisy a oběma stranami podepsaný návrh na vklad, kupní cena bude kupujícím zaplacená předem přímo na účet prodávajícího a až následně podá prodávající návrh na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Na takové podmínky však kupující přistoupí pouze ve výjimečných případech, neboť při tomto postupu by kupující nesl riziko, že v případě nepodání návrhu na vklad nebo nepovolení vkladu katastrálním úřadem přijde o své finanční prostředky, aniž by se stal vlastníkem kupované bytové jednotky. Návrh prodávajícího, aby kupující platil kupní cenu předem přímo na účet prodávajícího, často naruší důvěru mezi smluvními stranami, neboť i pouhý požadavek na to, aby druhá strana nesla takové riziko, může být vykládán jako bezohledné prosazování vlastních zájmů.



Ze shora uvedeného se může zdát, že zájmy kupujícího a prodávajícího jsou ve vzájemném rozporu, neboť zájmem prodávajícího je platba předem, zatímco kupující má zájem platit až v okamžiku povolení vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí, jinak jim v případě komplikací hrozí, že se ocitnou bez majetku a svých práv se budou muset domáhat soudně s nejistým výsledkem. Naštěstí však existuje rozumné řešení ve formě úschovy kupní ceny, jejímž účelem je garantovat, že kupující ani prodávající nezůstanou v případě

komplikací v situaci, kdy jim nezůstane ani nemovitost, ani kupní cena.

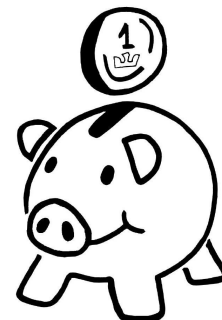
Úschova kupní ceny funguje tak, že kupující neplatí kupní cenu předem přímo na účet prodávajícího, ale složí ji do úschovy u nestranného schovatele. Po složení kupní ceny do úschovy má prodávající jistotu, že kupní cena je pro něho připravena a bude mu vyplacena po zápisu změny vlastníka do katastru nemovitostí, a může tedy bez obav podat návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí. Jakmile katastrální úřad zapíše vlastnické právo kupujícího k bytové jednotce a schovatel ověří, že na bytové jednotce neváznou žádné právní vady, uvolní schovatel kupní cenu z úschovy na účet prodávajícího.

Kupující se při využití úschovy naopak nemusí obávat, že by kupní cena byla z úschovy uvolněna dříve, než bude v katastru zapsán jako vlastník kupovaného domu či bytu a že by tedy v případě překážek zápisu, které by vyšly najevo až v průběhu řízení před katastrálním úřadem, o své peníze přišel.

Mezi subjekty zajišťující úschovy kupní ceny patří advokáti, notáři a banky. Určitou formu úschovy často nabízejí i realitní kanceláře, ale bezpečnost těchto úschov není možné srovnávat s úschovou u shora uvedených subjektů.

Advokátní úschova je zpravidla zárukou odborného a bezpečného provedení celé transakce, neboť ji mohou zajišťovat pouze advokáti, tedy osoby zapsané v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou. Na činnost i osobu advokáta je kladena řada zákonných požadavků (mj. povinnost pojistit se pro

případ odpovědnosti za škodu), které jsou zárukou určité důvěryhodnosti advokáta jako osoby a jeho odborné kvalifikace pro posouzení podmínek výplaty z advokátní úschovy. Advokáti mají stanoveny zvláštní povinnosti i přímo pro advokátní úschovy (např. povinnost zřídit pro každý případ samostatný účet, kde budou složené finanční prostředky důsledně odděleny od prostředků advokáta i ostatních klientů, a nehrozí, že tyto finanční prostředky zabaví exekutor v rámci exekuce na majetek advokáta). Plnění povinností advokátů při provádění advokátních úschov je pod dohledem České advokátní komory a nedodržování předpisů je přísně sankcionováno.



V případě notářské úschovy je výhodou její vysoká důvěryhodnost a odbornost. Obdobně jako u advokátů se na notářské úschovy vztahují přísná pravidla, notář musí být ze zákona pojištěn a na plnění povinností dohlíží Notářská komora ČR. Nevýhodou je však zpravidla vyšší cena než u ostatních úschov stanovená procentní sazbou z výše složené částky podle tzv. notářského tarifu. Notáři bývají vysoce vytíženi, a tak je třeba počítat i s delšími lhůtami na objednání termínu a delšími lhůtami pro výplatu z úschovy.

Úschovu kupní ceny pro případ převodu nemovitostí zajišťuje také většina větších bank. Na jedné straně jde o důvěryhodné subjekty, které většinou poskytují úschovu peněz za nižší cenu než notáři (ale zpravidla za vyšší cenu než u advokátních úschov), na druhé straně má však bankovní úschova některé nevýhody. Příprava smlouvy o bankovní úschově často trvá i několik týdnů, protože tato smlouva se nepřipravuje souběžně s kupní smlouvou, nýbrž až poté,

kdy je dokončeno finální znění kupní smlouvy. Banka z kupní smlouvy následně přebírá podmínky výplaty finančních prostředků z úschovy, přičemž při nevhodném nastavení podmínek výplaty nemusí být rizika obou smluvních stran důsledně ošetřena, banka totiž smluvní strany nijak neupozorňuje na rizika nebo nevhodnost zvoleného řešení. Banka zpravidla vyplácí finanční prostředky z úschovy pouze na základě předem přesně stanovených listin, které jí musí dodat smluvní strany a které banka zkoumá jen z předem stanovených hledisek; ve většině případů není možné, aby si banka některé skutečnosti sama prověřila. Pro případy, kde mají strany zájem na rychlém postupu nebo se složitějšími podmínkami výplaty tedy nejsou bankovní úschovy vhodné.

Výhodou úschovy u realitní kanceláře jsou zpravidla nízké náklady a její operativnost, realitní kanceláře tuto službu často nabízejí v rámci provize za zprostředkování transakce a příprava smluv zpravidla bývá velmi rychlá. Nevýhodou je, že tyto úschovy nepodléhají žádné zvláštní kontrole a standardy nakládání s prostředky klientů nad rámec smluvních povinností si určuje sama realitní kancelář. Realitní kancelář nemá možnost otevření zvláštního účtu obdobného účtům advokátní či notářské úschovy, na nichž by byly finanční prostředky fakticky i právně odděleny od finančních prostředků realitní kanceláře a ostatních klientů. V případě exekuce či insolvence realitní kanceláře tak mohou být postiženy i finance klientů svěřené do úschovy. Úschovu u realitní kanceláře lze tedy doporučit jen pro menší částky (např. pro rezervační poplatek, který je zálohou na kupní cenu) a v krátkém časovém horizontu.



Úschova kupní ceny je rozumným řešením ošetřujícím nejzásadnější rizika prodávajícího i kupujícího. Úschova u advokáta, notáře a banky poskytuje

vysokou míru bezpečnosti, rozdíly jsou zejména v nákladech na úschovu a flexibilitě podmínek. Úschova u realitní kanceláře nepodléhá žádné zvláštní kontrole, a tak její bezpečnost závisí jen na serióznosti a situaci realitní kanceláře, ale přesto může úschova u seriózní a dlouhodobě působící realitní kanceláře představovat pro obě strany vyšší jistotu než postup zcela bez úschovy. Přehnaná snaha o úsporu na nákladech za úschovu a přípravu smluv může vést ke značnému zvýšení rizik.

Co když kupující potřebuje úvěr na kupní cenu?

Pokud jde o způsob zaplacení kupní ceny, prodávající samozřejmě upřednostňují takového kupujícího, který má dostatečné vlastní finanční zdroje, ale takových případů je poměrně málo, většina kupujících financuje kupní cenu nebo její větší část z hypotečního úvěru, výjimkou nejsou ani úvěry ze stavebního spoření.

Financování nemovitosti hypotečním úvěrem se však neobejde bez zástavní smlouvy, kterou uzavírá banka s prodávajícím, a která je podmínkou poskytnutí úvěru. Při vyšších úvěrech požadují zajištění dluhu zástavním právem i stavební spořitelny. Na základě zástavní smlouvy se k bytové jednotce, která je stále ve vlastnictví prodávajícího, zřídí zástavní právo, což dává bance možnost v případě nesplácení úvěru kupujícím uspokojit své pohledávky zpeněžením bytové jednotky jako zástavy.

Mnoho prodávajících má obavy poskytnout bance svou bytovou jednotku do zástavy, neboť jim připadá rizikové ručit svým majetkem za dluh kupujícího. Ve

skutečnosti však obavy z podpisu zástavní smlouvy nejsou na místě. Jde o běžný postup, který v praxi zpravidla nečiní žádné potíže.

Je důležité si uvědomit, že zástavní právo se týká pouze bytové jednotky, za dluh kupujícího tedy neručí prodávající svým ostatním majetkem ani se nezavazuje sám uhradit dluh v případě, že jej neuhradí kupující. Předmětem zástavního práva je pouze bytová jednotka, která má být převedena na kupujícího. Proávající bude tedy v postavení zástavce jen do okamžiku převodu vlastnického práva na kupujícího, poté do jeho práv a povinností automaticky vstupuje kupující, a to právě z titulu vlastnictví bytové jednotky zatížené zástavním právem. Vzhledem k tomu, že se zástavní smlouva v naprosté většině případů podepisuje spolu s kupní smlouvou a obě smlouvy se podají na katastrální úřad krátce po sobě, nemělo by se jednat o nijak dlouhou dobu.

Dalším důležitým aspektem je tzv. akcesorická povaha zástavního práva. To znamená, že zajištění zástavním právem má povahu vedlejšího vztahu a jeho existence závisí na existenci hlavního závazku, tedy na existenci dluhu kupujícího z poskytnutého úvěru. I když tedy dojde k podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí nebo dokonce k provedení vkladu podle takového návrhu, faktický vznik zástavního práva je podmíněn faktickým vznikem pohledávky, k jejímuž zajištění má sloužit. To znamená, že dokud nedojde k čerpání úvěru a nevznikne tak zajišťovaná pohledávka banky, nemůže se banka domáhat realizace zástavního práva, které tak existuje pouze formálně, aniž by mělo věcněprávní účinky.

Hypoteční úvěr je vždy účelově vázán na pořízení konkrétní nemovitosti a

banky kladou velký důraz na to, aby byly čerpané finanční prostředky na tento účel použity. Banky proto neumožňují čerpání úvěru na účet kupujícího, ale v rámci čerpání zasílá banka částku odpovídající kupní ceně přímo na účet uvedený v kupní smlouvě jako účet pro úhradu kupní ceny, tedy na účet úschovy nebo na účet prodávajícího. Protože banka umožní čerpání úvěru až poté, co kupující prokáže, že uhradil část kupní ceny financovanou z vlastních prostředků (nejde-li o tzv. 100 % hypotéku, kdy kupující čerpá úvěrem celou kupní cenu), platí, že v okamžiku čerpání z úvěru do úschovy, jsou splněny platební povinnosti kupujícího a nic nebrání podání návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí. Jak bylo popsáno výše, teprve v tomto okamžiku nastávají věcněprávní účinky zástavního práva, ale v tuto chvíli to pro prodávajícího neznamena riziko, když kupní cena je již řádně složena v úschově.



Případů, kdy kupující financuje kupní cenu nebo její část z hypotečního úvěru je většina, pro realitní kanceláře a zkušené advokáty jde o rutinní situaci, které se není třeba obávat. I když je postup v takovém případě časově náročnější a o něco složitější, neboť do jednání mezi prodávajícím a kupujícím vstupuje navíc banka, nepřináší tato situace nepřiměřená rizika pro žádnou ze stran.

Z jakých kroků sestává celý proces převodu bytové jednotky a jaké jsou odlišnosti při financování kupní ceny hypotečním úvěrem?

V případě, že kupující má dostatek vlastních finančních prostředků na úhradu kupní ceny, resp. získá finanční prostředky způsobem, který nevyžaduje zřízení zástavního práva k prodávané bytové jednotce, lze nejčastější postup z

chronologického hlediska popsat takto:

1. Uzavření rezervační smlouvy - tím strany písemně potvrdí dohodu o podstatných náležitostech budoucí transakce a kupující složí rezervační zálohu. Pokud se strany hned na počátku dohodnou na všech podmínkách, lze tento krok vynechat a uzavřít rovnou kupní smlouvu.
2. Uzavření kupní smlouvy a smlouvy o úschově kupní ceny.
3. Složení kupní ceny kupujícím do úschovy.
4. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
5. Provedení vkladu do katastru nemovitostí.
6. Výplata kupní ceny z úschovy na účet prodávajícího.
7. Podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.
8. Úhrada daně.

Jak již bylo uvedeno shora, je případů, kdy kupující nepotřebuje čerpat úvěr mnohem méně než opačných situací. V praxi se o kupujícím, který na úhradu kupní ceny nečerpá úvěr zajištěný zástavním právem k převáděné bytové jednotce, hovoří jako o zájemci, který má "hotovost". Ve skutečnosti si lze těžko představit, že by někdo běžnou kupní cenu bytové jednotky hradil jinak než bankovním převodem, zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu zakazuje platby v hotovosti přes určitý limit. I když kupující nepožaduje zřízení zástavního práva, nemusí se vždy jednat o mimořádně solventního kupce. Do této oblasti spadají i případy, kdy kupující získal finance půjčku od známých či příbuzných nebo zajistil úvěr zástavním právem k jiné nemovitosti (vlastní nebo např. ve vlastnictví rodičů s jejich souhlasem).

Čerpá-li kupující na úhradu kupní ceny nebo její části hypoteční úvěr, smluvní strany zpravidla před samotnou kupní smlouvou uzavírají ještě smlouvu o smlouvě budoucí, která je zavazuje k uzavření kupní smlouvy za předem stanovených podmínek a v určité lhůtě. Již v okamžiku podpisu této smlouvy by měl mít kupující alespoň přibližně zjištěny podmínky, za kterých mu banka poskytne úvěr a v jaké výši může úvěr získat, aby si byl jist, že bude schopen kupní cenu uhradit, ale nemusí být ještě definitivně rozhodnut, u které banky si úvěr vezme a jaký bude poměr vlastních finančních prostředků a čerpaného úvěru.

Na základě této smlouvy o smlouvě budoucí zajistí banka odhad ceny bytové jednotky a v návaznosti na další doklady zejména o příjmech a majetkových poměrech kupujícího stanoví přesné podmínky poskytnutí úvěru a připraví návrh úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. V okamžiku, kdy má kupující příslib úvěru a připravené dokumenty od banky, může v rychlém sledu proběhnout podpis úvěrové smlouvy mezi kupujícím a bankou, zástavní smlouvy mezi prodávajícím a bankou (kupující je zpravidla vedlejším účastníkem zástavní smlouvy), návrhu na vklad zástavního práva i kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva. Všechna vyhotovení kupní smlouvy s ověřenými podpisy by však zatím měla zůstat v držení prodávajícího, schovatele nebo alespoň realitní kanceláře, aby nemohla být předčasně použita k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Poté kupující skládá do úschovy vlastní finance. Zatímco návrh na vklad zástavního práva se doručí katastrálnímu úřadu bezprostředně poté, co byly



podepsány smlouvy (resp. bezprostředně po složení vlastních financí kupujícího do úschovy), návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí se spolu se smlouvou s ověřenými podpisy smluvních stran doručí katastrálnímu úřadu až poté, co je do úschovy složena celá kupní cena. Nejobvyklejší postup je tedy následující:

1. Uzavření rezervační smlouvy.
2. Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.
3. Uzavření úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy, kupní smlouvy a smlouvy o úschově kupní ceny.
4. Složení části kupní ceny hrazené z finančních prostředků kupujícího do úschovy.
5. Podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.
6. Čerpání úvěru do úschovy.
7. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
8. Provedení vkladu do katastru nemovitostí.
9. Výplata kupní ceny z úschovy na účet prodávajícího.
10. Podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.
11. Úhrada daně.

Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí může být případně vynecháno, zejména v případě, že kupující rychle získá příslib úvěru a banka v krátké době připraví potřebné dokumenty. Banka však vždy požaduje jako jednu z podmínek pro čerpání úvěru předložení originálu smlouvy o smlouvě budoucí nebo kupní smlouvy s ověřenými podpisy stran. Zatímco smlouvu o smlouvě budoucí s ověřenými podpisy může prodávající kupujícímu bez obav poskytnout, nakládání s

kupní smlouvou opatřenou ověřeným podpisem prodávajícího vyžaduje větší opatrnost. Tato smlouva je totiž jedinou potřebnou přílohou návrhu na vklad vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí. Pokud by se tedy tato smlouva místo do banky v důsledku omylu či dokonce podvodného úmyslu dostala na katastrální úřad spolu s návrhem na vklad vlastnického práva (na kterém postačuje i podpis jednoho z účastníků a podpisy nemusí být úředně ověřené), mohlo by tak dojít k provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, aniž by měl prodávající jistotu úhrady kupní ceny v podobě jejího předchozího složení do úschovy. Toto riziko lze snížit například rozvazovací podmínkou v kupní smlouvě, podle které se kupní smlouva ruší, nedojde-li včas ke složení kupní ceny do úschovy. Používá se také postup, při kterém se bance poskytne kupní smlouva s ověřenými podpisy stran, která je opatřena nápadným označením, že toto vyhotovení smlouvy je určeno pouze pro banku apod. Je také možné současně uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí i kupní smlouvu.

Jaké dokumenty tedy banky zpravidla vyžadují pro čerpání úvěru?

- smlouvu o smlouvě budoucí nebo kupní smlouvu s ověřenými podpisy stran,
- zástavní smlouvu s ověřeným podpisem prodávajícího jako zástavce, případně i prohlášení manžela prodávajícího,
- návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí s podacím razítkem katastrálního úřadu,
- smlouvu o úschově, mají-li být finanční prostředky z úvěru čerpány na účet úschovy,
- pojistnou smlouvu k převáděným nemovitostem s vinkulací pojistného plnění ve prospěch banky,
- doložení úhrady vlastních financí,

- žádost o čerpání podepsaná kupujícím.

V některých případech, zejména u dražších nemovitostí, 100 % hypoték nebo hypotečních úvěru poskytovaných bez dokládání příjmů kupujícím (např. u podnikatelů), v případě cizinců apod. vznášejí banky další požadavky, např. umožní čerpání úvěru až po provedení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Pokud na prodávané nemovitosti vážne zástavní právo (např. z důvodu, že prodávající sám financoval koupi či rekonstrukci hypotečním úvěrem a tento úvěr bude splacen teprve z kupní ceny), požadují některé banky, aby návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího byl podán předtím, než proběhne čerpání úvěru. Podobné situace vyžadují velmi pečlivé ošetření všech rizik. Odkládací podmínky čerpání úvěru jsou vždy uvedeny v úvěrové smlouvě. Vyplatí se tedy je před podpisem kupní a zástavní smlouvy zkontrolovat a probrat s kupujícím, které podmínky jsou již splněny a které teprve zbývá splnit.



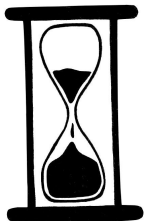
V případě financování kupní ceny úvěrem se zpravidla uzavírá navíc smlouva o smlouvě budoucí a zástavní smlouva, kupující musí samozřejmě uzavřít i úvěrovou smlouvu s bankou. Přesný postup se odvíjí od požadavků banky pro čerpání úvěru.

Jak probíhá vklad do katastru nemovitostí?

Kupující se nestává vlastníkem bytu již uzavřením kupní smlouvy, ale teprve vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, který provede katastrální úřad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, a právní účinky nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři a může jej podat každá ze stran nebo obě strany společně. K návrhu je třeba přiložit jedno vyhotovení kupní smlouvy s ověřenými podpisy stran. Za podání návrhu se platí správní poplatek 1.000,- Kč.

Po zahájení řízení vyznačí katastrální úřad u příslušné nemovitosti tzv. plombu, která signalizuje, že právní poměry týkající se této nemovitosti jsou dotčeny změnou. Ve výpisu z katastru nemovitostí se plomba projevuje jako velké písmeno "P" před označením nemovitosti dotčené změnou a téměř na konci výpisu je uvedena spisová značka řízení, ve kterém je tato změna řešena.

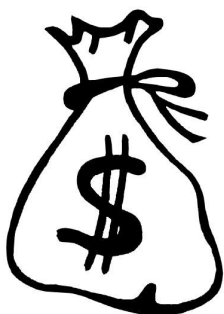


Jak rychle katastrální úřady rozhodují? Katastrální úřad může rozhodnout o vkladu práva nejdříve po uplynutí 20 dnů od ode dne odeslání informace, že byla vyznačena v katastru nemovitostí plomba, a nejpozději do 30 dnů po uplynutí této lhůty. Převod vlastnického práva tak trvá v rozmezí 20 - 50 dní od podání návrhu na vklad.

Pokud však návrh obsahuje vady, katastrální úřad vyzve účastníky k opravě návrhu, v důsledku čehož se lhůta pro vydání rozhodnutí prodlužuje o dobu potřebnou pro nápravu všech vad. Ne všechny vady však lze opravit a tak je v některých případech třeba návrh vzít zpět a po opravě nedostatků podat obdobný návrh znovu (a tedy opětovně zaplatit správní poplatek a čekat na uplynutí 20 denní lhůty).

Jaké daně se platí z prodeje bytové jednotky?

Při prodeji bytu se platí daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % ze základu daně. Základem daně je buď sjednaná kupní cena, nebo 75 % ze směrné hodnoty (obvyklé ceny stanovené finančním úřadem), anebo 75 % ze zjištěné ceny (ceny určené znaleckým posudkem), podle toho, která částka je vyšší. Poplatník daně si sám určuje, zda se základ daně vypočte ze směrné



hodnoty nebo zjištěné ceny. Pokud tedy dá přednost směrné hodnotě, není povinen úřadu dokládat znalecký posudek, na druhou stranu však musí vyplnit přílohy daňového přiznání pro výpočet směrné hodnoty s podrobnými údaji nejen o bytové jednotce, ale i o pozemku pod domem a souvisejících pozemcích, o zástavbě v okolí, dostupnosti sítí a občanské vybavenosti atd. Daňové přiznání je třeba podat nejpozději do tří

měsíců od provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V současné době platí tuto daň prodávající, pokud se strany nedohodnou, že ji zaplatí kupující. Toto se však pravděpodobně od dubna 2016 změní, protože se v současné době projednává novela, podle které by měl být poplatníkem této daně pouze kupující, aniž by bylo možné dohodnout se s prodávajícím jinak. Jestliže je kupní cena složena do úschovy, je možné se dohodnout se schovatelem, aby uhradil daň finančnímu úřadu přímo z úschovy.

Další daňovou povinností, která může vzniknout při prodeji bytové jednotky je také daň z příjmů. Příjem z prodeje bytu je od této daně osvobozen, pokud prodávající nebo jeho právní předchůdce (např. předek po kterém byt zdědil) v

bytě bydlel po dobu minimálně dvou let bezprostředně před prodejem bytu anebo pokud v bytě sice po tuto dobu nebydlel, ale nabyl jej do svého vlastnictví minimálně pět let před prodejem bytu nebo pokud v bytě bydlel kratší dobu, ale příjem použije na uspokojení své bytové potřeby. Osvobození se neuplatní v případě, kdy bytová jednotka byla součástí obchodního majetku nebo byla ve vlastnictví právnické osoby. Výše daně činí 15 % z příjmu z prodeje, přičemž příjmem není celá kupní cena, ale jen rozdíl mezi prodejní a pořizovací cenou.

Závěr

Budeme rádi, pokud Vám tento průvodce pomůže s orientací v problematice prodeje bytu. Pokud jste dočetli až sem, neměla by Vás žádná běžná situace překvapit, ale jedná se o složitější problematiku a samozřejmě není v možnostech tohoto průvodce postihnout veškeré detaily nebo specifické případy. Budete-li potřebovat přípravu či kontrolu smluv, advokátní úschovu kupní ceny nebo jen třeba i jen poradit s postupem a zodpovědět Vaše dotazy v souvislosti s prodejem bytu, jsme Vám k dispozici.





Advokátní kancelář JUDr. Lucie Pražákové

Praha 1, Národní 961/25

tel. 737 76 40 60

advokatka.Prazakova@email.cz

www.advokatka.xf.cz

Advokátní kancelář JUDr. Lucie Pražákové je tu pro Vás při řešení všech právních otázek souvisejících s nemovitostmi a bydlením. Nabízíme kompletní právní servis při převodech nemovitostí, můžete se na nás obrátit pro přípravu či kontrolu smluv i dalších dokumentů, poskytujeme právní služby pro bytová družstva a společenství vlastníků, zajistíme převody bytů do osobního vlastnictví, vymáhání pohledávek i další právní služby z oblasti občanského a obchodního práva. Naši advokátní kancelář naleznete v centru Prahy, ale právní služby, zejména přípravu a kontrolu smluv poskytujeme i online. Ať již prodáváte, kupujete nebo pronajímáte byt či dům, převádíte družstevní podíl v bytovém družstvu, darujete nemovitosti dětem nebo řešíte nové stanovy pro bytové družstvo či společenství vlastníků, neváhejte se na nás obrátit.