



REALITNÍ FLASH duben 2024

Bytové spoluvlastnictví a změna jednotek

V souvislosti s problematikou bytového spoluvlastnictví se na nás obrátil klient s tímto praktickým dotazem, a protože se daná problematika (jistě) týká i dalších osob a mnohdy i klientů realitních kanceláří, tak tento dotaz a rozbor k němu zařazujeme do aktuálního čísla Flashe.

Současný stav:

Klient vlastní, v rámci bytového domu, 2 sousední jednotky (velkou a malou). Velká jednotka je bytová, druhá (malá) je nebytová (vedená jako sklep).

Cílem klienta je jednotky ekonomicky pozvednout, tj. zvýšit hodnotu druhé, aniž by (příliš) utrpěla hodnota té první. Nejvíce výnosné (v Praze) jsou menší byty, tj. jak pro další prodej či pronájem; se zvětšováním velikosti bytu již jeho cena příliš nestoupá. Klient se tak rozhoduje tyto své jednotky ekonomicky „znormalizovat“, tj. z velké a malé vytvořit dvě střední, tj. z bytu ubrat a přidat k současnému sklepu, přičemž tuto nebytovou jednotku změnit (variantně) na byt či ateliér, tj. dle technicko-právních možností (oslunění apod.).

Jak na to?

De facto:

Nejjednodušší je vlastní stavební realizace, neboť k ní stačí probourání společné stěny jednotek a postavení nové (posunuté) nenosné příčky. Zda bude možné tyto úpravy provést, bude předem konzultováno s příslušným stavebním úřadem.

De iure:

Aby bylo možné výše uvedené úpravy zlegalizovat, bude rovněž nezbytné změnit odpovídajícím způsobem i prohlášení vlastníka. Ze znění zákona, jakož i z dostupné literatury, však klient není schopný s jistotou určit, souhlas jakého množství ostatních vlastníků jednotek v domě bude pro změnu prohlášení vlastníka v jeho případě potřebovat. Konkrétně zda bude potřebovat pouze souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nebo zda bude nezbytný souhlas všech vlastníků jednotek v domě.

Klient přitom vycházel z tohoto:

1) Směrodatné bude ustanovení **§ 1169 ObčZ** (zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Pokládáme za nadbytečné jej zde citovat, pouze uvedeme naše závěry, že pokud ustanovení hovoří o „většině hlasů všech vlastníků všech jednotek“, má se na mysli počet hlasů dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a na pozemku a že souhlas není udělován prostřednictvím shromáždění, nýbrž každým vlastníkem samostatně.



- 2) Formu tohoto souhlasu předpokládáme písemnou s tím, že v ní bude obsažen popis zamýšlené změny prohlášení.
- 3) Vyhotovení úplného znění prohlášení je pak úkolem osoby odpovědné za správu domu.

A v čem je tedy ona nejistota?

Za dané situace máme problém určit, zda se námi zamýšlená změna ve smyslu předmětného ustanovení dotkne práv a povinností všech vlastníků jednotek v domě, nebo pouze klienta. Zároveň si nemyslíme, že se podaří naši situaci podřadit pod ust. § 1169 odst. 2 písm. a) nebo b) ObčZ.

Kdo všechno tím může být (relevantně) dotčen?

Fakticky bude zamýšlenou změnou dotčen samozřejmě klient, jelikož obě jednotky, jejichž velikost by se měnila, jsou v jeho vlastnictví. U ostatních vlastníků však těžko říci, když nedojde ke změně podílu na společných částech domu a na pozemku, jelikož celková plocha obou jednotek zůstane nezměněná a žádnému z ostatních vlastníků nebude oproti stávajícímu stavu upřeno žádné právo.

V zásadě jedině, co dle našeho názoru připadá v úvahu jako potenciálně zasahující ostatní vlastníky jednotek je, že s vlastnictvím nebytové jednotky mohou být spojeny jiné výše záloh na energie apod., tj. teoreticky by mohlo dojít k (v zásadě zanedbatelné) změně záloh, které budou ostatní vlastníci povinni hradit. Dotýká se z tohoto (či jiného, námi opomíjeného) důvodu změna všech vlastníků jednotek?

Ve vztahu k ust. § 1169 odst. 2 písm. a) ObčZ uvedeme, že se námi zamýšlená změna netýká společných částí, jelikož na jejich velikost ani způsob užívání nebude mít žádný dopad. O aplikaci ust. § 1169 odst. 2 písm. b) ObčZ by se dalo uvažovat, avšak nejedná se „jen“ o změnu účelu užívání bytu – budou se měnit i velikosti jednotlivých jednotek. Hovoří se rovněž o účelu užívání „bytu“, nikoliv nebytové jednotky.

Závěr, resp. vlastní část dotazu:

Pokud bude potřeba souhlasu všech vlastníků, nebude klient ve věci pravděpodobně jakkoliv pokračovat. Zároveň však nepovažujeme za vhodné a zodpovědné klientovi sdělit, že postačuje souhlas většiny, jen aby se později ukázalo, že tomu tak není. Co myslíte Vy, bylo by dle Vás možné za daných okolností prohlášení vlastníka změnit se souhlasem „jen“ většiny hlasů všech vlastníků jednotek?

Stanovisko MMR:

Pro (opravdu právně kvalifikovanou) odpověď jsme se obrátili přímo na Ministerstvo pro místní rozvoj, do jehož gesce bytové spoluvlastnictví (se vším všudy) spadá. A odpověď přetiskujeme „v plném znění“:

V případě, že **vlastník** dvou samostatných jednotek hodlá provádět **jejich změny** (stavební či změny účelu užívání), je nutné přistoupit **ke změně prohlášení**, a to ve formě



písemného prohlášení vlastníka těchto jednotek a následného **souhlasu příslušné většiny vlastníků jednotek** v domě.

Podle ust. § 1169 odst. 1 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů), mohou vlastníci jednotek prohlášení změnit, přičemž ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne.

Dotčeným vlastníkem je v tomto případě vlastník měněných jednotek.

Podle § 1169 odst. 2, ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna:

- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,*
- b) účelu užívání bytu*** *na základě žádosti jeho vlastníka, nebo*
- c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.*

V daném případě, se změna může dotknout společných částí, zcela jistě se dotkne účelu užívání bytu nebo nebytového prostoru a může se dotknout i pravidel pro správu (i když zde to není nutné).

Podíly vlastníků na společných částech se měnit nebudou, tudíž není zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek.

Pro účinnost této změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Tento souhlas není rozhodnutím shromáždění, i když na něm může být přijat, avšak většina hlasů (podle podílů) se počítá ze všech vlastníků jednotek, nikoli z přítomných na jednání či shromáždění!

Souhlas lze získat i jednotlivě od vlastníků (*tj. salámovou metodou, postupně všechny obcházet a získat jejich souhlasy; doporučuje se začít od vstřícných a končit těmi nejvíce problematickými vlastníky*).

Pozor na Stanovy!

Je třeba se však též podívat do Stanov, jaká je úprava rozhodování shromáždění o těchto změnách. Do 30.6.2020 totiž občanský zákoník takový požadavek stanovil (v ust. § 1208 písm. b), ovšem po velké novelizaci právní úpravy bytového spoluvlastnictví (provedené zákonem č. 163/2023 Sb., s účinností od 1.7.2020) **bylo z ust. § 1208 písm. b) vyjmuto**, tj. občanský zákoník již nevyžaduje samostatný souhlas shromáždění.

Nestačí jen text (písmenka), ale je třeba myslet také obrázky!

Kromě výše uvedeného je nutné dle ust. **§ 1220 odst. 1 a 2 ObčZ** vyhotovit aktuální úplné znění prohlášení vlastníka (včetně upravené přílohy – půdorysů podlaží v domě) a založit jej (bez zbytečného odkladu) do sbírky listin příslušného katastrálního úřadu a rovněž do sbírky listin příslušného rejstříkového soudu, což je zákonná povinnost SVJ (výboru/předsedy společenství).



Nezapomínat též na Katastr nemovitostí!

Konečně dotčený vlastník musí promítnout změnu v podílech na společných částech domu u předmětných jednotek i v katastru nemovitostí, vkladovou listinou by mělo být jeho prohlášení a přílohou souhlas vlastníků disponujících většinou hlasů všech vlastníků jednotek v domě (a případně – dle stanov – usnesení shromáždění).

Závěr:

Věříme, že rozbor takového dotazu a uveřejnění kvalifikované odpovědi může pomoci nejen našemu čtenáři, resp. jeho klientovi, ale také ostatním, kteří se na touto problematikou zamýšleli či dokonce vytvoří nové nápady a možnosti pro Vaše současné klienty, vedoucí ke zhodnocení jejich nemovitostí a patřičného ohodnocení Vašeho proaktivního přístupu.

Vybraná stanoviska Finančního analytického úřadu

Pro připomenutí: podle § 2 odst. 1 písm. d) Zák.č. 253/2008 Sb., tzv. AML zákona, jsou povinnou osobou v realitním sektoru tyto tři typy subjektů:

- 1) osoba, která nakupuje nebo prodává nemovité věci (v rámci své podnikatelské činnosti)
- 2) realitní zprostředkovatel ve smyslu § 2 písm. b) zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování (ZRZ) tj. ten, kdo jako podnikatel zprostředkovává uzavření realitní smlouvy, která je smlouvou o nabytí práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování. Je-li tímto právem nájem, podnájem nebo pacht nemovitosti, pak je povinnou osobou jen tehdy, jestliže výše měsíčního nájemného či pachtovného (platby) přesáhne částku 10 000 EUR. Realitní smlouva pokrývá i družstevní podíl v bytovém družstvu.
- 3) dražebník dle zákona o veřejných dražbách při činnosti související s dražbou nemovité věci

Pod bod 1 spadají také developeři, a to fyzické i právnické osoby, které investují do výstavby nemovitých věcí určených k jejich dalšímu prodeji.

Dotaz: Jak má dojít k přezkoumání zdroje peněžních prostředků, konkrétně dlouhodobých úspor, z nichž má být uhrazena akontace hypotečního úvěru?

Neexistuje univerzální odpověď. Postup povinné osoby se musí odvíjet od toho, jak velké riziko legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu představuje každý individuální případ (viz § 9 odst. 3 AML zákona). Typová rizikovost případu vyplývá z jeho obecných charakteristik a je na základě vlastního hodnocení rizik praní špinavých peněz či financování terorismu, které je povinnost provést podle § 21a AML zákona. Finanční analytický úřad uvádí užitečné informace o hodnocení rizik na svých internetových stránkách a ve svém Metodickém pokynu č. 9. Další užitečné informace, zaměřené přímo



na realitní zprostředkovatele, naleznete na str. 20 a násl. dokumentu, který připravila (v angličtině) mezinárodní organizace Finanční akční výbor (FATF).

V případě nízkého rizika si můžete vystačit pouze s klientovým čestným prohlášením. Bude tedy stačit, pokud klient pouze uvede, jaký je zdroj prostředků, aniž by to jakkoli prokazoval. Vy toto klientovo prohlášení přezkoumáte tak, že posoudíte, zda je v souladu se všemi ostatními informacemi, které máte resp. již musíte mít k dispozici. Zejména musíte posoudit, zda prostředky odpovídají dané transakci a zda je to v souladu s profilem klienta (tj. s tím, co o klientovi víte). Z prohlášení proto musí být zřejmé, z jakého druhu výdělečné činnosti či nabytého majetku prostředky konkrétně pocházejí. Jestliže tedy klient prohlásí, že se jedná o dlouhodobé úspory, musíte posoudit, zda je to realistické.

Pokud dospějete k závěru, že prohlášení je v souladu s ostatními informacemi, tak úspěšně splníte svou povinnost přezkoumat zdroj prostředků. Pokud odhalíte nějaký nesoulad (např. postavení či zaměstnání klienta – klient v exekuci nebo pobírá minimální mzdu - neodpovídá tomu, že uhradí akontaci ve výši 1.000.000 Kč ze svých úspor ze mzdy, vzhledem k nízkému věku není reálné, aby měl tak vysoké úspory), tak od klienta musíte žádat, aby Vám nesoulad vysvětlil a doložil doklady, které jeho prohlášení potvrdí. Klient je povinen poskytnout Vám součinnost (§ 9 odst. 7 AML zákona). Neučiní-li to, pak musíte postupovat podle § 15 odst. 1 AML zákona.

V případě vysokého rizika se nesmíte spolehnout jen na čestné prohlášení klienta. Musíte vyjít z dokladů, které jsou více důvěryhodné a ověřitelné a podpoří pravdivost prohlášení (např. daňová přiznání, faktury, smlouvy, výroční zprávy či výpisy z účtu).

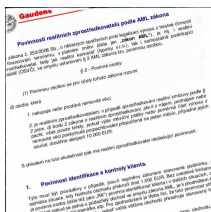
Dotaz: V případě, že realitní makléř zprostředkuje pronájem nemovitosti (bytu, domu s více byty) ve výši max. 50.000,- Kč / měsíc, je povinen provádět kontrolu klienta dle AML zákona?

Povinná osoba dle AML zákona, která poskytuje služby spojené s prodejem či nákupem nemovitosti nebo jejich pronájmem je upravena v § 2 odst. 1 písm. d) AML zákona. Co se týká realitního zprostředkování v souvislosti s pronájmem, tak aby se jednalo o povinnou osobu, musí být splněna následující zákonná podmínka: „v případě zprostředkování realitní smlouvy podle § 2 písm. d) bodu 2 zákona o realitním zprostředkování, jde-li o nájem, podnájem nebo pacht, však pouze tehdy, pokud výše měsíční platby nebo poměrná část výnosu z nemovité věci poskytnutá propachtovateli přepočtená na jeden měsíc, případně jejich součet, dosáhne alespoň 10 000 EUR“.

Tzn. při zprostředkování musí být v realitní smlouvě uvedeno, že měsíčně bude nájem ve výši 10 tis. EUR a více (přepočteno i z jiné měny) nebo bude ve smlouvě uveden součet nájmu, kdy částka bude ve výši 10 tis. EUR a více. Pokud je splněna tato podmínka, pak je povinná osoba povinna plnit povinnosti stanovené AML zákonem. Pokud jsou tedy nájmy v realitní smlouvě stanoveny ve výši 50.000 Kč/měsíčně, nedosahují zákonem stanovené výše 10 tis. EUR (cca 250.000 Kč/měs.), a tudíž realitní zprostředkovatel není v postavení povinné osoby a nemusí plnit povinnosti na takovou osobu kladené AML zákonem.



AML manuál a vzorová dokumentace pro realitní zprostředkovatele



Podle zák.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, má **každý subjekt podnikající v oblasti realitního zprostředkování**, nebo který nakupuje či prodává nemovité věci, při své podnikatelské činnosti mj. tyto povinnosti:

- Mít vyhotovený Systém vnitřních zásad, zavést a uplatňovat postupy vnitřní kontroly a komunikace, zavést Vnitřní oznamovací systém a splnit související informační povinnost na webu realitního zprostředkovatele
- Určit a na Finanční analytický úřad oznámit kontaktní osobu
- Provádět identifikaci a kontrolu klientů, archivovat prohlášení klientů spolu s potřebnou dokumentací
- Proškolenat a archivovat Protokoly o proškolení zaměstnanců a spolupracujících osob

V této souvislosti je na místě upozornit, že je AML zákon účinný od 1.9.2008 a že je ve smyslu zákona povinnou osobou jak realitní kancelář (typicky s.r.o.), tak i samostatně podnikající realitní makléř (OSVČ).

Seznam vzorů a formulářů:

1. Systém vnitřních zásad vč. příloh (celkový rozsah 20 stran)
2. Oznámení kontaktní osoby na Finanční analytický úřad (FAÚ)
3. Protokol o proškolení zaměstnanců a spolupracujících osob
4. Předávací protokol s potvrzením o vstupním AML proškolení
- 5-10. Prohlášení převodce/nabyvatele, identifikace a kontrola klienta (3 verze - prodávající nemovité věci, převodce družstevního podílu, pronajímatel prostoru sloužícího k podnikání)
- 11-12. Protokol do složky - identifikace, kontrola a hodnocení rizik
- + materiál Povinnosti realitního zprostředkovatele podle AML zákona (rozsah 15 stran)

www.gaudens.cz/vzory-aml

Co jsou notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti?

Notářský zápis, ve kterém povinný svolí k přímé vykonatelnosti (lze tedy podle tohoto zápisu nařídit a provést výkon rozhodnutí nebo exekuci), představuje efektivní způsob zajištění zaplacení pohledávky bez dalších soudních řízení.

Obsahem notářského zápisu o dohodě se svolením k vykonatelnosti je závazek dlužníka, že ve stanovené lhůtě řádně splní svůj dluh vůči věřiteli a pokud tak neučiní, může věřitel bez dalšího soudního řízení požádat soudního exekutora o exekuci dlužníkovu majetku. Není tak třeba před exekucí absolvovat soudní řízení se soudním poplatkem a často



s dobou trvání několika let, ve kterém je dlužníkovi nejdříve uloženo dluh zaplatit, a až poté lze navrhnout exekuci. Často pak může být na vymáhání peněz pozdě.

Dohodu je vhodné sepsat v případě zápůjčky nejpozději při předání peněz, ale lze ji uzavřít i ohledně pohledávky, která teprve vznikne (úvěr). Dohodu lze uzavřít i v případech, kdy je již pohledávka splatná a věřitel je ochoten poskytnout dlužníkovi ke splacení dodatečnou lhůtu.

Svolení k vykonatelnosti může být obsaženo přímo v notářském zápisu o právním jednání, ve kterém se účastník zaváže splnit peněžitý dluh vyplývající ze zakládaného závazkového právního vztahu (tedy např. přímo ve smlouvě o zápůjčce). Svolení k vykonatelnosti může být také obsaženo v notářském zápisu o jednostranném právním jednání, kterým je uznání peněžitého dluhu (k sepsání tedy stačí jen účast dlužníka, nelze však sjednat např. smluvní pokutu).

Příklad:

Pan Věřitel dluží panu Dlužníkovi 100.000 Kč podle smlouvy o zápůjčce a jeho dluh je již splatný. Pan Dlužník by rád dluh uhradil, ale nemá na to finanční prostředky. Pan Věřitel je ochoten lhůtu splatnosti posunout, ale chce mít jistotu, že po sjednaném datu splatnosti nenastane stejná situace znovu. Sepíše proto u notáře notářský zápis, jehož obsahem bude uznání dluhu pana Dlužníka, sjednání podmínek splatnosti, a svolení pana Dlužníka, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí nebo vedena exekuce a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem. Pokud ani v nově sjednané lhůtě pan Dlužník dluh neuhradí, může se pan Věřitel obrátit přímo na exekutora, aby jeho pohledávku vymohl.

Výpověď nájmu v případě užívání bytu ke krátkodobým pronájmům

Nejvyšší soud České republiky se ve svém nedávném rozsudku, **č. j. 26 Cdo 2128/2023-182**, zabýval v praxi dosud neřešenou otázkou, zda přenechávání bytu nájemcem třetím osobám ke krátkodobému ubytování prostřednictvím platformy typu Airbnb představuje užívání bytu v rozporu s účelem nájmu bytu a je hrubým porušením povinnosti nájemce plynoucí z nájmu.

Ochrana nájmu bytu a domu

Nájem bytu a domu je chráněn relativně kogentní právní úpravou podle § 2235 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Předpokladem uplatnění ustanovení na ochranu nájemce je, že nájemce pronajatý byt či dům užívá k zajištění svých bytových potřeb.

Pojem „bytová potřeba“ není v Občanském zákoníku přesně definován, avšak v souladu s ustálenou judikaturou nespočívá bytová potřeba „pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.“



Rozdíl mezi bydlením a ubytováním

Nejvyšší soud poukázal na to, že je nutné rozlišovat mezi pojmy „bydlení“ (uspokojování bytové potřeby) a „ubytování“ podle § 2326 a násl. ObčZ. O ubytování se jedná v případech, kdy si nájemce nepronajímá prostor za účelem uspokojování bytových potřeb (neboť tuto potřebu uspokojuje jinde), a to např. prostřednictvím platform typu Airbnb. Podle důvodové zprávy se jedná typicky o případy rekreačních prázdninových pobytů, dočasného ubytování studentů apod.

Již v samotné právní úpravě nájmu bytu a domu je uvedeno, že za uspokojení bytové potřeby nájemce se nepovažují případy, kdy je byt užíván „k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu“. Ustanovení na ochranu nájmu bytu a domu se proto v těchto případech nepoužijí.

Jedním z významných důvodů tohoto odlišení je podle Nejvyššího soudu bezpochyby zájem na stabilitě nájemního bydlení, který vyžaduje (na rozdíl od krátkodobých pronájmů) nejen zvýšenou ochranu nájemce, ale také specifickou právní úpravu (jako např. úpravu následků smrti nájemce podle § 2279 a násl. ObčZ), která u krátkodobých pronájmů postrádá smysl.

Výpověď z nájmu

Zákonná ochrana nájmu bytu a domu se projevuje mimo jiné tím, že pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů. Jedním z těchto důvodů je v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ případ, kdy nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu.

Situaci, kdy nájemce užívá byt k jiným účelům než k bydlení, lze považovat za porušení povinnosti nájemce užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. V případě, že toto porušení dosáhne takové intenzity, že jej lze hodnotit jako „hrubé“ (zohledňuje se např. rozsah tohoto nedovoleného způsobu užívání, negativní dopady na ostatní obyvatele domu apod.), je podle Nejvyššího soudu pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět pro hrubé porušení povinnosti nájemce v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ.

"Nejvyšší soud uzavřel, že pokud nájemce přenechává pronajatý byt třetím osobám ke zjevně krátkodobým pobytům, užívá byt k jinému účelu než k bydlení, a porušuje tak svou povinnost nájemce bytu. V případě, že toto porušení dosáhne požadované (hrubé) intenzity, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět pro hrubé porušení povinnosti nájemce v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku."

Proč by měli prodávající realizovat Vaše doporučení ohledně prodeje?

V podstatě každý realitní makléř svým prodávajícím vždy doporučuje, co oni sami mohou udělat pro úspěšnější prodej. Někdy se jistě i Vy pokoušíte přimět své prodávající k tomu, aby např. před prohlídkami vyvětrali a měli uklizeno, jindy zase aby častěji sekali zahradu nebo aby třeba nechali před prodejem opravit garážová vrata či plot. Vy sami víte, že tyto



„drobnosti“ mají mnohdy velký vliv na prodej (resp. na prodejní cenu). **Proč Vás ale ti prodávající mnohdy neposlouchají?**

Možná to znáte sami:

Makléř: „*Pane prodávající, bylo by bezvadné, pokud byste v průběhu prodeje mohli sekat zahradu, takhle zarostlá není moc hezká.*“

Prodávající: „*Proč, vždyť už to prodávám?*“

Makléř: „*No, hezky upravená zahrada může mít vliv na prodejní cenu.*“

Prodávající: „*Když já mám rozbitou sekačku a určitě nebudu kupovat za tisíce novou teď, když to prodávám.*“

Makléř: „*Tak uvidíme, snad to nikdo nebude moc řešit...*“

Vy sami nejlépe víte, že taková **drobnost**, jakou je např. zanedbaná zahrada, **má velký vliv na rozhodování potenciálních zájemců** a tím i na konečnou prodejní cenu. Je zvláštní, že třeba právě takovýto prodávající dá zcela jistě při prodeji své staré Škody Fabie do interiéru vanilkový stromeček za vidinou lepšího prodeje. Proč ale není ochoten investovat třeba 1.500 Kč do sekačky, když by rozdíl v prodejní ceně mohl (měl) být v řádech desetitisíců? **Třeba mu to někdo dostatečně nevysvětlil...**

Tak co s tím? Můžete samozřejmě svým prodávajícím dávat rady a doporučení a pak se dívat, jak je to vlastně nezajímá. Nebo si třeba vyhotovte nějaký univerzální dokument „**doporučení ohledně prodeje**“ (stačí A4) a ten předávejte všem svým prodávajícím po náborech zakázky; proberte to s nimi a trvejte na tom, aby Vaše doporučení realizovali. A co by takový „papír“ např. mohl obsahovat?

Doporučení ohledně prodeje Vaší nemovitosti

První dojem, který máme z někoho nebo z něčeho, je často ten nejdůležitější. Proto je nutné, aby i Vaše nemovitost zanechala v zájemcích ten nejlepší dojem. Dovolím si tedy z naší dlouholeté zkušenosti navrhnout:

- Čisté byty či domy se *prodávají rychleji a za vyšší cenu. Místnosti by tedy měly působit uklizeným (prostorným) dojmem; dále je např. přínosné, když i v ložnici kupujícího uvítá čistě povlečená a ustlaná postel.*

- *Odstraňte z pracovní plochy kuchyňské linky nádobí, kávovar atp. Chceme kupujícím ukázat, jak praktická a prostorná je Vaše kuchyně. Pamatujte, že rozhodující slovo při koupi nemovitosti má často manželka.*

- *V koupelně by nemělo viset sušící se prádlo a kolem vany a umyvadla by nemělo být mnoho lahviček šampónů; budeme se snažit prezentovat tuto místnost jako čistou, voňavou a prostornou.*

- *Pokud máte hezký výhled z oken, roztáhněte před denní prohlídkou záclony; ukažte kupujícím krásu, do které se budou moci dívat - klienti často kupují právě lokalitu a výhled. Bude-li prohlídka naopak probíhat ve večerních hodinách, rozsviňte před prohlídkou všechna světla - chceme navodit atmosféru příjemného, útulného domova.*



- Ne každý nekuřák bude ochoten přejít vůni Vašich cigaret. Naštěstí je před prohlídkou možné obytné prostory vyvětrat a příp. provonět. Kupující se mnohdy rozhodují nejen na věcném či vizuálním základě, ale mnohdy spíše na pocitovém...

- Věříme, že Vaši domácí miláčci jsou důležitými členy rodiny, ale ne každý kupující zvířátka miluje a někteří jsou na ně i alergičtí. Pošlete některého z Vaší rodiny v průběhu prohlídky s pejskem na procházku; pes Vám bude vděčný a kupující možná také.

a mnoho dalšího...

Pokuste se vytvořit z Vaší nemovitosti oázu klidu a pohody. Pokud se do Vaší nemovitosti zájemci zamilují, budou ochotni přehlédnout i některé drobné nedostatky.

Váš Realitní makléř

Možná je jedno, jestli přimějete Vaše prodávající k tomu, aby např. před prohlídkami vyvětrali a měli uklizeno, aby častěji sekali zahradu, nebo aby třeba nechali před prodejem opravit garážová vrata či plot. Podstatnější je to, abyste si u každé své zakázky mohli **upřímně říci**: „*Také u této nemovitosti jsem udělal vše pro to, aby se mohla prodat za co nejvíce*“. Protože jen Vy víte, že Vaše „doporučení ohledně prodeje“ mají na prodej zcela zásadní vliv.

Kalendář nejbližších realitních kurzů a workshopů

Manažerská akademie - čtyřdenní kurz pro majitele RK a manažery realitních týmů, Praha 3-4.4. a 17-18.4.2024, Brno 10-11.4. a 24-25.4.2024 www.gaudens.cz/manazerRK

Prodej nemovitostí v době měnícího se realitního trhu, Brno 9.4., Praha 16.4. www.gaudens.cz/prodej2024

Nový stavební zákon v realitní praxi, Praha 15.4., Brno 22.4. www.gaudens.cz/nsz-seminar

Realitní akademie, třídní kurz - nábor a prodej nemovitostí, prodejní techniky a strategie prodeje, Brno 11-13.6., Praha 18-20.6. www.gaudens.cz/akademie

Pro požadavky na individuální kurzy nebo konzultace nás kontaktujte na info@gaudens.cz.

Tento REALITNÍ FLASH je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými ke dni uveřejnění daného dílu. Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů a jako takový není právně závazný. Všechna práva vyhrazena.