



REALITNÍ FLASH duben 2023

Zprostředkování prodeje starší nemovitosti

Většina lidí by ráda bydlela ve svém, aby nemusela každý měsíc nevratně vydávat peníze za nájemné. Ceny novostaveb v posledních letech letěly nezastavitelným tempem vzhůru, a přestože se zdá, že v posledním roce již dosáhly svého maxima (či snad mírně klesnou), pro mnoho potenciálních kupců jsou stále nedostupné. Proto se může jako lákavé řešení bytové potřeby jevit **koupě starší nemovitosti** - ať už jde o byt nebo dům. Spousta z kupujících se idealisticky vidí ve starším domku se zahradou, který si postupně zrekonstruuje, přizpůsobí k obrazu svému a vybuduje zde svůj nový domov. Naší rolí je vysvětlit jim (vedle zastupování našich vlastních prodávajících), **jaká úskalí** starší nemovitost může ukrývat a provést je obchodem tak, aby nepřišli o nervy ani o peníze.

Životní investice si žádá zvláštní opatrnost.

Dům nebo byt si kupující nekupují každý den. Většinou z nich se to podaří jen jednou za život. Na investici do nemovitosti padnou jejich dlouholeté úspory, a často si musí při dnešních cenách vzít i několikamilionový hypotéční úvěr, kterým se zadluží na dvacet, třicet i více let dopředu. Tomu by měla odpovídat vynaložená pozornost a opatrnost. Z atraktivní koupě starší nemovitosti se může vyklubat bezedná jáma, která z nich vysaje veškerou energii i peníze. Ať už kvůli nepoctivému jednání prodávajícího, neodbornému právnímu servisu, nezkušenému realitnímu makléři nebo tragickému stavu nemovitosti. Rizika, která kupující mohou připravit o životní úspory číhají na každém rohu, a proto je dobré být připraven.

Jak postupovat při zprostředkování prodeje staršího bytu či domu? Základem je kvalitní kupní smlouva.

Na prvopočátku převodu vlastnického práva k nemovité věci stojí vždy písemný dokument. Vedle kupní smlouvy může jít například o smlouvu darovací, které souhrnně nazýváme jako **nabývací titul**. Ten vymezuje, kdo komu vlastnické právo převádí a za kolik, jakož i další podmínky transakce. Je-li nabývací titul i návrh na vklad v pořádku, katastr převede vlastnické právo na nového vlastníka. To znamená, že k převodu nedochází samotným uzavřením kupní smlouvy, ale až zápisem vlastnického práva kupujícího do katastru. Katastr nemovitostí plní roli **veřejného seznamu**, jehož účelem je evidence většiny nemovitých věcí.

Je dobré kupující upozornit, že ti, kteří si prodávají sami bez zprostředkovatele, často řeší následný právní problém ohledně nemovitosti, kdy příběh začíná nějak takto:



- „*Stáhli jsme si s prodávajícím vzor kupní smlouvy na nemovitost zdarma z internetu.*“
- „*Proávající připravil krátkou kupní smlouvu a přesvědčil mě, že není třeba ji kontrolovat právníkem.*“

V obou případech jde o učebnicové příklady, jak ke koupi nemovitosti rozhodně nepřístupovat. Mohlo by se totiž stát, že:

- prodávající **neobdrží kupní cenu** nebo obdrží pouze její část,
- katastr nemovitostí **zamítne návrh na vklad**,
- **kupující nenabude nemovitost, kterou mu prodávající slíbil**, ale např. pouze pár bezcenných metrů zahrady nebo rozpadlou garáž místo rodinného domu,
- spolu s „hlavní“ nemovitostí (bytem, domem) **nedojde k převodu funkčně souvisejících pozemků** (např. zahrady, podílu na příjezdové cestě nebo parkoviště), eventuálně **příslušenství a součástí nemovitosti**, u kterých má kupující za to, že je kupuje s nemovitostí (nábytek, spotřebiče apod.).

Vzory dostupné zdarma na internetu, které si samoprodejci někdy stahují a použijí pro obchod, jsou obecné a často obsahují **nezákonná** či **nesmyslná ustanovení**. Každý obchod je přitom unikátní a vyžaduje kupní smlouvu na míru.

Kupující často nabývají dojmu, že již tak je bydlení vyjde na spoustu peněz a nehodlají tak utrácet další peníze za zkušeného realitního makléře či alespoň za advokáta. Tímto smýšlením se však dostávají na tenký led. Domnělá úspora se pak často promění v desetitisícové i statisícové výdaje spojené s vymáháním práv u soudu, nemluvě o stresu pramenícího z několikaletých tahanic, nejistého bydlení i osudu našetřených peněz. Základní pravidlo proto zní: prevence je vždy lepší než následné řešení sporů.

Jaká jsou rizika při převodu (koupi) nemovitosti?

Když se na realitního makléře obrátí klient s dotazem, čeho by se měl vyvarovat při koupi starší nemovitosti, většinou se začíná obecným výčtem „**kostlivců ve skříní**.“ Dříve či později mohou vyplavat na povrch:

- **insolvence, exekuce a dluhy** prodávajícího obecně,
- tristní **technický stav** nemovitosti,
- **právní vady** vážnoucí na nemovitosti (zástavní právo prodávajícího, nájemní právo, služebnost zřízená ve prospěch sousedního pozemku apod.),
- **úhrada** kupní ceny **přímo prodávajícímu** bez advokátní nebo realitní úschovy,
- **pochybné úmysly** protistrany,
- nedořešená **přístupová cesta** k bytu, domu či pozemku,



- **nevole prodávajícího spolupracovat při zřízení zástavního práva** k nemovitosti (tj. zejména podepsat zástavní smlouvu), které je podmínkou čerpání finančních prostředků u financující banky v případě, že kupující hradí kupní cenu zcela nebo zčásti prostřednictvím hypotečního úvěru.

Dluhy prodávajícího nejsou legrace

Myslíte, že **finanční situace** je soukromou záležitostí každé osoby? Jak jde o převod nemovitosti, tak to rozhodně **neplatí**. Před podpisem kupní smlouvy (respektive ještě před uzavřením rezervační smlouvy nebo smlouvy o smlouvy budoucí kupní, jsou-li uzavírány) musíme mít o solventnosti protistrany co nejpodrobnější informace.

V prvním kroku nám pomohou Insolvenční rejstřík a Centrální evidence exekucí Exekutorské komory ČR. Jak snadno odvodíte z názvu, tyto **veřejně přístupné evidence** nám pomohou odhalit, zda prodávající nemá exekuce, anebo dokonce není v insolvenční. Současně neprohloupíme, když si jméno prodávajícího (a ostatně i kupujícího) zadáme do internetového vyhledávače. „Googlení“ často upozorní na podezřelou pověst vlastníka nemovitosti a kupujícího a poskytne nám jasný signál, že se musíme mít na pozoru. Efektivní je rovněž prohnat jméno dotyčného skrze sociální sítě, které o nás dnes už také mnoho prozradí.

Insolvence prodávajícího, exekuce (nebo finanční potíže obecně) znamenají, že převod **nelze** uskutečnit za **standardních podmínek**.

Řešíte zprostředkování prodeje bytu? Zajímejte se, zda má prodávající vyřešené závazky vůči **Společenství vlastníků jednotek (SVJ)** nebo vůči správci budovy, pokud SVJ v domě neexistuje.

Právní vady nepoznáme okem, přesto mohou koupi i bydlení znepríjemnit.

Jen u nízkého procenta starších nemovitostí nenajdeme vady, které mohou být **faktické** či **právní**. **Faktické vady** souvisí s technickým stavem domu, bytu či pozemku a mnohdy je rozpoznáte už při náboru a prvotní obhlídce nemovitosti; podrobně se jim věnujeme níže.

Zásadně se od nich liší **právní vady**, které okem neodhalíte. Pro jejich identifikaci je nutné provést právní prověření nemovitosti, které je stejně důležité, jako prověrka prodávajícího a kupujícího, nebo kvalitně sepsaná rezervační či kupní smlouva. Právní vady dále dělíme na ty, které odhalí už pouhé nahlédnutí do výpisu z listu vlastnictví (LV) z katastru nemovitostí, a na ty, které nikde evidované nejsou.

LV nemovitosti odhalí kategorii právních vad, kam spadá třeba:

- **zástavní právo** a související zápisy zákazu zcizení a zatížení,
- **služebnosti** (stezky a cesty, bytu apod.),
- **předkupní právo**.



Kvůli existenci právních vad se sice kupující nemusí obávat, že by mu dům „spadl na hlavu“, ale přesto mohou samotný převod nebo následné bydlení zkomplikovat nebo zcela vyloučit.

Nejčastěji se narazí na **zástavní právo**, které nejčastěji plyne ze skutečnosti, že současný vlastník pořízení nemovitosti sám dříve financoval prostřednictvím **hypotečního úvěru**. Aby prodávající hypoteční úvěr získal, musel nemovitost po dobu splácení (tzn. i na desítky let) zastavit. Banka se tak jistí pro případ, kdyby dlužník (prodávající) nechtěl nebo nemohl splácet. Jak to funguje v praxi při koupi starší nemovitosti si můžeme předvést na jednoduchém příkladu:

Pan Martin se rozhodne manželům Novákovým za 4 000 000 Kč prodat byt, na který si při koupi vzal hypotéku na 2 000 000 Kč a zbytek doplatil ze svého. V současné chvíli Martinovi zbývá doplatit na hypotéce 1 200 000 Kč. V tomto okamžiku připadají dvě možnosti dle toho, zda Novákoví kupují byt pouze z vlastních prostředků, anebo si i oni berou hypotéku.

(i) Novákoví platí kupní cenu pouze z vlastních úspor

Novákoví složí celé 4 000 000 Kč do advokátní úschovy. Schovatel (tedy advokát, u nějž jsou peníze po čas obchodu uschovány) na základě vyčíslení od banky prodávajícího pošle této bance část kupní ceny ve výši 1 200 000, čímž zástavní právo (po výmazu z katastru) zanikne. Zbýlých 2 800 000 Kč převede schovatel po splnění podmínek uvedených ve smlouvě o úschově přímo Martinovi. Pro Novákoví se tak prakticky nic nemění. Jde jen o to, že schovatel nepřevé celou část kupní ceny Martinovi, ale rozdělí částku mezi dluh banky a Martinovi převede pouze zbývající část. V okamžiku, kdy je vlastnické právo Novákových vloženo do katastru, je již byt bez zástavního práva a právní vada tak již neexistuje.

(ii) Novákoví platí kupní cenu zčásti z vlastních úspor a zčásti z hypotéky

V tomto případě uhradí banka Novákových zbývající dluh 1 200 000 Kč přímo bance prodávajícího, čímž je dluh Martina splacen a po výmazu z katastru zástavní právo zaniká. Zbylou část (pokud úvěr kupujících převyšuje zůstatek dluhu prodávajícího) pošle banka kupujícího do úschovy, kam současně Novákoví složí zbytek kupní ceny, který financují ze svých úspor. Schovatel poté částku v úschově převede na účet prodávajícího.

Služebnosti (laiky spíš označované jako **věcná břemena**, ačkoliv nejde o přesný pojem) se často moc neřeší při samotném převodu, ale mohou zásadně ovlivnit následné bydlení v nemovitosti. Kupříkladu služebnost bytu může způsobit, že někdo koupí dům, ve kterém má současně **právo doživotního užívání** určitá osoba (typicky předešlý vlastník, např. babička, která dům věnovala vnukovi). **Služebnost stezky a cesty** může kupujícího omezit tím způsobem, že soused bude moci přes váš pozemek chodit a jezdit, aby se dostal ke své přilehlé nemovitosti. Proto je důležité předem přesně vědět, jaké služebnosti na nemovitosti vážnou a mohou tak méně či více **omezit vlastnické právo**. Zatímco člověk, který v bytu může doživotně bydlet nebo soused, který kupujícímu bude 10x denně jezdit po pozemku i se svojí rodinou, může kupujícímu nový domov pořádně otrávit, služebnost energetické společnosti, která má na pozemku rozvaděč a potřebuje ho provozovat a opravovat, není něco, co by do „života“ majitele pozemku zasahovalo



dennodenně. Vždy se proto musíme přesně seznámit s obsahem služebnosti i rozsahem omezení vlastnického práva.

Ale **pozor**. Všechny právní vady výpis z katastru **neodhalí**. Typicky půjde o **nájem**, který se do katastru nezapisuje (byť tu ze zákona taková možnost je). Pro **nájem, pacht** a podobné právní vady je enormně důležitá kupní smlouva, kde prodávající prohlásí a zaváže se, že takové vady neexistují, a pokud existují, uvede všechny podrobnosti – např. dobu trvání nájmu (na dobu určitou/neurčitou), výši nájemného, osobu nájemce apod. Pokud totiž někdo koupí nemovitost s nájemcem, neznamená to, že by nájemní vztah automaticky zanikl, ale naopak nastupujete do **postavení pronajímatele** namísto původního vlastníka.

[Kde domov můj aneb jak se dostat na vlastní pozemek?](#)

Nedozírné důsledky může mít i tak na první pohled banální věc, jako je příjezdová cesta k pozemku. Bez ohledu na to, zda hovoříme o přístupu k:

- pozemku s rodinným domem,
- stavební parcele, na které váš nový domov teprve vyroste,
- pozemku pod bytovým domem s bytovými jednotkami.

Ke každému pozemku musí vést přístup z **veřejné komunikace**, chcete-li z **veřejné cesty**, kterou vlastní příslušná obec nebo město. Pakliže tomu tak není a na pozemek se chůzí a jízdou dostaneme pouze přes cizí pozemek, musíme se pít, zda je takový přístup legální. Z logiky věci vyplývá, že bez dovolení a odpovídajícího právního ošetření nemůžeme vstupovat na cizí parcely, natož přes ně každý den chodit a jezdit, a to dokonce ani za účelem přístupu k určité nemovitosti.

Není-li převáděný pozemek napojený na veřejnou cestu, musí být právo přístupu přes cizí pozemek na základě:

- **spoluvlastnického podílu** na přístupové cestě,
- **služebnosti stezky a cesty** (věcného břemene),
- **nájemní smlouvy** na cizí pozemek nebo jeho část,
- **odkupu sousedního pozemku** nebo jeho části, která poslouží jako cesta, nebo
- v krajním případě **práva nezbytné cesty** přiznaného soudem.

[Technický stav je při převodu starší nemovitosti klíčový.](#)

Kromě právních vad existují také **faktické vady**. Zatímco v případě převodu bytu většinou nenarazíme na podstatné vady technického a stavebního rázu, u starších nemovitostí může technický stav ukrývat nejednoho „kostlivce ve skříni“. Z vizuálního hlediska dělíme faktické vady na **zjevné vady** a **skryté vady**. Vždy jde o to, zda



technická kondice bytu nebo domu odpovídá **sjednaným vlastnostem**, přičemž při posuzování bereme v potaz **stáří a běžné opotřebení** nemovitosti.

Zjevné vady odhalíte s vynaložením **obvyklé pozornosti** během fyzické prohlídky nemovitosti. Patří sem **rozbité okno, velká prasklina ve zdi, prokopnuté dveře i loupající se podlaha**. Z důvodu právní opatrnosti doporučujeme všechny vady, které jsou zjevné v okamžiku prohlídky (resp. při předání nemovitosti) uvést do **předávacího protokolu**. Dojde-li v budoucnu na spor s kupujícím, i jako zprostředkovatelé oceníte, pokud předávací protokol bude obsahovat i **fotografie nemovitosti**, včetně snímků zachycujících zjevné vady patrné při prohlídce/předání.

Existují v okamžiku koupě, avšak projeví se až po předání nemovitosti – tyto dva znaky charakterizují **skryté vady**.

Bohaté zkušenosti má se skrytými vadami jeden klient (resp. kupující) naší partnerské realitní kanceláře, který před 3 lety na konci května koupil byt. Léto bylo tropické a babí léto protáhlo vysoké teploty až do října. Když si klient chtěl jednoho sychravého podzimního večera zatopit, nestačil se divit. V celém bytě nefungoval ani po odvzdušnění jediný radiátor. Se skrytou vadou se setkali i další klienti jedné nejmenované RK, kteří uprostřed července koupili dům na vesnici. Bydlelo se jim krásně do doby podzimních dešťů, kdy se ukázalo, že dům má nevratně poškozenou střechu a při velkém lijáku do něj zatéká.

Za skrytou vadu můžeme považovat i situaci, kdy v červnu, v období sucha, někdo koupí byt, a až za půl roku se při mrazech přijde na to, že se v bytě vinou špatně provedené izolace tvoří plísň.

Existuje **účinná zbraň** na skryté vady? Spoustu potíží si všechny strany obchodu mohou ušetřit, pokud se nechá vypracovat **odborný technický posudek** (tzv. **technická zpráva**), která by měla jasně identifikovat zjevné i většinu skrytých vad. Když už technická zpráva existuje, měla by na ni odkazovat kupní smlouva a technická zpráva by měla být jednou z **příloh smlouvy**.

Odpovědnost za vady při převodu nemovitosti.

Zjevné vady a skryté vady se neliší pouze způsobem, jak je můžeme poznat, ale i tím, kdo a jak za ně **odpovídá**. Občanský zákoník stanoví, že **prodávající je odpovědný za vady**, které má nemovitost **v okamžiku přechodu nebezpečí škody na kupujícího**. Tím se zpravidla rozumí nikoliv podpis kupní smlouvy či vklad vlastnického práva kupujícího do katastru, ale až fyzické **předání nemovitosti** včetně klíčů apod. Pro vyloučení všech pochybností okamžik přechodu nebezpečí na kupujícího ve smlouvě **přesně definujte**.

Ve **většině** případů prodávající **neodpovídá za zjevné vady**, protože se má za to, že kupující o takových vadách věděl. **Výjimečně** by prodávající za zjevnou vadu zodpovídal, pokud by výslovně ve smlouvě uvedl, že nemovitost **vady nemá**. Opět proto musíme zdůraznit důležitost **kvalitní kupní smlouvy na nemovitost**. Jak vidíte, i na první pohled banální věta vám může ušetřit mnoho potíží. Pravidelně se však v kupních smlouvách setkáváme i s naprosto **nesmyslnými** ustanoveními typu:



- „Strana prodávající prodává nemovitost straně kupující tak, jak stojí a leží.“
- „Strana kupující měla možnost prohlédnout si nemovitou věc se vší pečlivostí a prodávající se tímto zřídá jakékoliv odpovědnosti za případné vady nemovitosti.“

Obsahuje vaše smlouva takové ustanovení? Uklidníme vás, **nemusíte si zoufat**. Obdobné věty jsou pro svoji nesmyslnost **neúčinná**. To znamená, že ačkoliv jste takovou smlouvu stranám obchododoporučili, **nebude to mít vliv** na odpovědnost prodávajícího v případě, že nějaká vada přeci jenom vyplave na povrch. I přesto doporučujeme být maximálně obezřetní a nechávat si připravit kupní smlouvu zkušenými realitními advokáty.

Podívejte se na následující 2 ustanovení:

- „Strana prodávající se zřídá odpovědnosti za případné vady nemovitosti.“
- „Strana prodávající se zřídá odpovědnosti za případné vady nemovitosti a kupující s vyloučením odpovědnosti prodávajícího za vady výslovně souhlasí.“

Výše jsme si řekli, že věta 1) je neúčinná. Avšak pozor. Ačkoliv se ustanovení 2) tváří jako podobná, není tomu tak. V čem spočívá rozdíl? Proávající **nemůže jednostranným prohlášením** vyloučit svoji odpovědnost za vady. Ale k vyloučení odpovědnosti prodávajícího **může dojít**, pokud se na tom strany dohodnou a **kupující s tím výslovně souhlasí**.

Odhali vadu až kupující? Jaký je další postup?

Představte si situaci, kdy je podepsaná kupní smlouva, katastr již přepsal nemovitost na kupující, prodávající má peníze za kupní cenu na účtu a zbývá poslední krok – **předávka nemovitosti**. A právě při předání bytu nebo domu přijde kupující třeba na rozbité okno, rýhu ve zdi nebo nefunkční kotel. Co v takové situaci dělat? Doporučujeme takové vady **specifikovat v předávacím protokolu** a doplnit je o **termín i způsob**, jakým je prodávající odstraní (resp. nechá odstranit). Do protokolu uveďte také počty předaných klíčů a přístupových čipů, odečty měřidel elektřiny, plynu, vody, popř. jiných energií.

V každém případě je při zjištění vady potřeba **neotálet** s jejím oznámením prodávajícímu. Čas hraje významnou roli a platí, že **čím později reklamaci vady kupující uplatní, tím nižší je šance**, že prodávající vadu odstraní nebo poskytne jinou náhradu. Musíme si uvědomit, že odpovědnost prodávajícího **za skryté vady** vzniká, dojde-li současně ke splnění **3 podmínek**:

- skrytá vada **existovala v okamžiku převzetí** nemovitosti kupujícím,
- **projevila se po převzetí** nemovitosti, a
- **nebyla zřejmá** při převzetí nemovitosti kupujícím.

www.RealitniAdvokati.cz

Právní servis pro realitní kanceláře
a samostatně podnikající makléře



Plná moc a realitní obchod

Jak to udělat, když některá ze stran obchodu nemůžete kupní smlouvu podepsat osobně? Je to vůbec možné? Platná legislativa na tuto situaci samozřejmě pamatuje a umožňuje, aby se kterákoli ze stran (ať už prodávající či kupující) dala v těchto případech zastoupit jinou osobou **na základě plné moci**.

Rozsah a forma plné moci

Plná moc se uděluje zásadně v **písemné formě**. Podpis toho, kdo plnou moc uděluje, tj. zastoupeného na plné moci, musí být úředně ověřen, a to s vyznačením data podpisu (k tomu viz níže).

Z hlediska **rozsahu plné moci** při zastupování se může jednat o tzv. plnou moc generální, anebo plnou moc speciální. Obecně platí, že generální plná moc se týká všech právních jednání zastoupeného, zatímco speciální plná moc se týká konkrétního právního jednání, ke kterému je zmocněnec oprávněn. S ohledem na to, že se jedná kupní smlouvu, na základě, které dojde ke změně vlastnického práva k nemovitosti, můžeme jedině doporučit, aby v plné moci bylo výslovně **uvedeno, jaké úkony** je zástupce oprávněn na jejím základě činit.

Co by tedy měla taková plná moc obsahovat? Vždy je potřeba, aby byla v plné moci **řádně specifikovaná nemovitost**, která se bude příslušnou smlouvou, podepsanou na základě plné moci, převádět. Dále je důležité, aby vymezení nemovitosti bylo v plné moci uvedeno stejně jako v kupní smlouvě, tj. ve formě, kterou vyžaduje pro smlouvy katastrální úřad. Přestože zákon toto nevyžaduje, lze tímto způsobem předejít budoucím problémům s katastrálním úřadem (jak je popsáno níže). Pokud mezi zastoupeným a zástupcem není absolutní důvěra o tom, že plná moc nebude zneužita, doporučuje se v plné moci také podrobněji vymežit **rozsah oprávnění zástupce**, tj. to, jaké parametry musí mít příslušná smlouva, kterou bude zástupce za zastoupeného podepisovat. V plné moci tak lze například specifikovat:

1. **jaká nemovitost** má být na základě plné moci převedena (perfektní vymezení této nemovitosti podle katastrálních předpisů)
2. zda je zástupce oprávněn/povinen i k převzetí **kupní ceny**,
3. zda plná moc pokrývá i **jednání s katastrálním úřadem**, a to v plném rozsahu (od podpisu návrhu na vklad vlastnického práva po doručování všech písemností),
4. zda může zástupce uzavřít (podepsat) i smlouvu o advokátní či jiné úschově **kupní ceny** a listin, a případně za jakých podmínek,
5. zda je zástupce oprávněn i k uzavření **smlouvy o zřízení zástavního práva** a podpisu návrhu na vklad tohoto zástavního práva (pokud kupující financuje kupní cenu úvěrem),
6. že oprávnění zástupce zahrnuje i oprávnění pro veškeré další potřebné úkony související s převodem nemovitosti (předání nemovitosti kupujícímu apod.).



Dále je velmi důležité zmínit, že podpis zastoupeného na plné moci musí být **úředně ověřen**. Jedná se o potvrzení toho, že ten, kdo plnou moc udělil, ji skutečně podepsal. Úřední ověření podpisů provede například obecní úřad, CzechPoint, advokát nebo notář.

Úřední ověření podpisu pro podpis kupní smlouvy v České republice je možné obstarat i v zahraničí, v těchto případech je však třeba dodržet zvláštní postup, který se pro jednotlivé cizí státy liší.

Pozor na katastr

Závěrem je potřeba poukázat na úskalí související s **vkladem do katastru nemovitostí**. Mnohdy jsou totiž vkladová řízení zamítnuta ze strany katastrálního úřadu pro chyby v plné moci. Doporučujeme proto všem, aby si nechali připravit plnou moc na prodej nemovitosti zkušeným advokátem, který se takovým zbytečným chybám vyhne, a vyloučí tak i průtahy při převodu nemovitosti, které se pak mohou zbytečně prodražit.

Stavební minimum - definice a pojmy

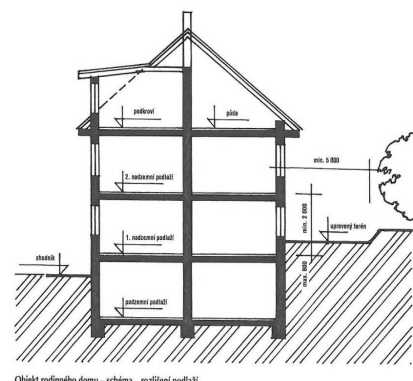
Nemovitost: nemovitou věcí jsou stavby pod zemí či nad zemí, které jsou spojeny se zemí pevnými základy např. bytový dům, rodinný dům, polyfunkční objekty, průmyslové haly aj. Stavby dočasného charakteru do této oblasti nespádají jako např. stavební buňky. Dalším odvětvím v oblasti nemovitostí jsou pozemky různého charakteru - zemědělská půda, orná půda, rybníky, stavební pozemky atd.

Nemovitou věc můžeme považovat obecně jako nadřazený soubor, do kterého spadají jednotlivé typy objektů či pozemků. Nemovitá věc je definována občanským zákoníkem v § 498.

Pozemek a parcela: stavební pozemek je vymezen stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b). Pozemek je definován jako soubor plochy zemského povrchu, který spadá pod uzemní rozhodnutí a regulační plán, na němž je možné situovat stavební objekt. Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí. Jsou rozděleny na jednotlivé parcely pod příslušným evidenčním číslem a zakresleny do katastrální mapy. Parcely musí mít přesně vymezenou geometrickou a polohovou hranici. Stavební pozemek je v katastru nemovitostí označen jako zastavěná plocha a nádvoří.

Rodinný dům: definice rodinného domu vychází z vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2, písm. A, bod 1. Rodinný dům je obytná budova, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení.

Rodinný dům může mít nejvíce 3 samostatné bytové jednotky, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.



Objekt rodinného domu – schéma - rozlišení podlaží



Řadový dům: nebo-li řadovka, je způsobem výstavby rodinných domů, které stojí vedle sebe v řadě, jsou často stavěné podle stejné projektové dokumentace a někdy sdílejí nosné zdi.

Bytový dům: definice bytového domu rovněž vychází z vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2, písm. A, bod 1. Bytový dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek. Konstruktivní řešení rozlišeno není, může to být tedy i panelový dům.

Rekreační objekt: tímto rozumíme stavbu určenou k rekreačním účelům. Může jít jak o objekt individuální rekreace (vlastní chatu nebo chalupu), tak o hromadná zařízení v podobě hotelu nebo penzionu, která účastníkům poskytují služby.

Stavba pro rodinnou rekreaci: jedná se o stavbu, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Objekt pro ubytování: stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií.

Byt: definici bytu je věnována část v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. Dle § 2236 je byt definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou využívány pro bydlení a zároveň jsou součástí domu a tvoří tak obytný prostor. Byt může být pronajímán nebo využíván k bydlení v rámci vlastních potřeb. Stavební úřad rozhodne, zda se jedná o prostor k bydlení. Byt vzniká tehdy, když je od ostatní části domu oddělen obvodovými stěnami a uzavřen střešní konstrukcí.

Mezonetový byt: (z francouzského maisonette – domeček) je velký vícepodlažní byt umístěný v bytovém domě.

Bytová jednotka: v bytové jednotce je zahrnut byt, který je oddělen od ostatní části domu. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Novostavba: jedná se o nově zbudovaný prostorově ucelený objekt. V současné době není legislativní předpis, který by stanovil, jak dlouho je nově postavená stavba novostavbou. Obecně zažité je v současné době uvažovat novostavbu po dobu 5 let od kolaudace stavby. Existují však případy, kdy samotná kolaudace objektu může být provedena po 20 letech od zahájení stavby a v těchto případech je dle našeho názoru nutné posuzovat stáří objektu dle stáří konstrukcí.

Světlá výška: pojem definovaný jako svislá vzdálenost mezi dolní hranou konstrukce podlahy a horní hranou stropu nebo zavěšeného podhledové konstrukce stropu stejného podlaží.



Konstrukční výška: výška podlaží vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo výška od horního líce základové konstrukce k vrchními líci nosné konstrukce nejnižšího stropu.

Základy: základ či základy jsou základní nosnou konstrukcí, která spojuje stavbu se zemí a přenáší do ní její váhu. Obecně se dělí na dva druhy: plošné (mělké), kdy se stavba zakládá na pásech a patkách, a na hlubinné, kdy stavba stojí na pilotech.

Nosné stěny: pojem "nosná zeď" naznačuje, že tato zeď něco nese. Nemusí to být jen strop, nosné zdi jsou součástí nosného systému celého domu a například v patrovém domě mohou nést váhu shodně umístěných zdí ve vyšších podlažích

Strop: vodorovná konstrukce, která dělí po výšce objekt na jednotlivá podlaží. Tato konstrukce by měla zajišťovat funkci jak statickou, tak akustickou, protipožární a tepelnětechnickou. Strop se skládá z nosné konstrukce stropu, podlahové konstrukce a konstrukce podhledu. Jeho funkce je vytvářet únosnou konstrukci a zajišťovat přenos všech zatížení, které na něj působí do svislých nosných konstrukcí.

Krov: nosná část střechy, jehož hlavním úkolem je přenášení zatížení a to jak stálého od vlastní tíhy, různých vrstev skladby střechy po střešní krytinu, tak zatížení nahodilé. K nahodilému zatížení patří zatížení od větru, sněhu, ale také od užitečného zatížení například při údržbě střechy.

Balkon: vyvýšená předsazená konstrukce se zábradlím, obvykle vyčnívající z průčelí, přístupná z budovy dveřmi a otevřená do vnějšího prostoru. Balkon může být také krytý, zasklený a zčásti nebo úplně zapuštěný do stěny budovy, takže konstrukčně představuje kombinaci balkonové konzoly a lodžie.

Lodžie: (z it loggia – sloupová chodba, loubí) je zastropený prostor v budově, navenek otevřený do exteriéru, a oddělený jen sloupy, arkádami, kolonádou nebo zábradlím. Na rozdíl od balkonu nevystupuje ven z obvodové zdi. V tomto smyslu je malá lodžie běžná v současných obytných domech, včetně panelových.

Terasa: venkovní část stavby určená většinou k praktickým i architektonickým účelům. Terasa bývá větší než balkon, její umístění je většinou nad úrovní terénu, výjimkou nejsou ani střešní terasy. Terasa bývá primárně určena k pobytu osob.

Projektová dokumentace: soubor dvojrozměrných schémat a výkresů doplněných textovou částí sloužící jako popis stavby, stroje nebo jiného hmotného objektu pro výrobní a stavební proces. Obvykle jsou výkresy kresleny nebo tištěny na papír, ale mohou také být zhotoveny ve formě digitálního souboru.

Půdorys: v architektuře je půdorys plán, který ukazuje pomyslný řez budovou ve výšce jeden metr nad podlahou. Z půdorysu je potom možno vyčíst konstrukční řešení podlaží, materiál a tloušťky stěn, rozmístění místností, otvory ve zdivu (okna, dveře, ...), vztahy mezi jednotlivými konstrukčními prvky. V půdoryse se povětšinou označují údaje nezbytné pro provedení díla, jako jsou délkové kóty, výměry a popisky jednotlivých místností, nebo zpevněných ploch a v neposlední řadě informace o jednotlivých prvcích.



eBook Stavby a jejich technický stav v realitní praxi



Tato naše novinka Vám v rozsahu **42 stran** (+ příloha 32 stran) poskytne základní potřebné informace týkající se nemovitostí - staveb a jejich technického stavu, které je potřeba znát při zprostředkování realitních obchodů.

V materiálu se seznámíte s technickými zásadami staveb, dozvíte se, na co byste se měli při náboru zaměřit a o jakou dokumentaci a podklady byste se měli zajímat, jak v inzerci správně popsat prodávanou nemovitost, aby kupující dostali úplné informace, jak chránit prodávající (a ostatně i sebe) při vadách a vadném plnění a mnoho dalšího. Info na www.gaudens.cz/stav

Známe vždy skutečné důvody, proč klienti něco chtějí, nebo naopak nechtějí?

Jistě to znáte ze své realitní praxe sami: klient při obchodním jednání něco požaduje, vy vysvětlujete a zdůvodňujete, ale on přesto trvá na svém bez ohledu na to, zda je jeho požadavek z vašeho pohledu rozumný či nikoli. Poměrně často se s tímto „úkazem“ můžete setkat při náborovém jednání, kdy je např. „na stole“ debata o formě spolupráce:

Klient: „*Já to ale nechci mít někde exkluzivně.*“

Makléř: „*To ale děláte chybu, protože...*“

Klient: „*Já vám ale opravdu tu exkluzivitu nepodepíši.*“

Makléř: „*To byste ale měl, protože...*“

A výsledek? Buď neexkluzivní nábor nebo po krátké debatě ukončení jednání bez domluvení spolupráce. Ani jedna z variant zřejmě není ta, kterou makléř na počátku jednání požadoval. **Proč to ale nevyšlo?** Tento makléř přeci jistě přednesl celou řadu pádných argumentů, proč by „to“ klient měl podepsat. V čem tedy může být problém?

Odpověď nalezneme v pochopení rozdílu mezi pojmy „zájmy“ a „postoje“: **Zájmy** motivují jednání lidí, jsou nevysloveným zdrojem jednání; zájmy tvoří pozadí spleti postojů, které z nich vycházejí: „*Mám zájem mít doma klid, proto musím v sobotu doma pomáhat s úklidem. A to i kdybych kvůli tomu měl mít potíže v práci, že nechci chodit na sobotní služby.*“ **Postoje** jsou tím, k čemu jsme se sami rozhodli a za čím si stojíme - zájmy jsou naopak tím, co nás k tomuto rozhodnutí vedlo: „*V sobotu zásadně nechodím do práce, k tomu mě nikdo nedonutí.*“

Vraťme se ale k našemu úvodnímu příkladu. Už vidíte, proč se tomuto makléři nepodařilo klienta přesvědčit např. o té exkluzivitě? Ano, je to přesně tím, že se makléř zaměřil na klientovy postoje, a nikoli na jeho zájmy; tedy zaměřil se na to **CO klienti říká**, a nikoli na to **PROČ si to myslí**. Jinak by totiž musel onen rozhovor vypadat zcela jinak:



Klient: „*Já to ale nechci mít někde exkluzivně.*“

Makléř: „*Rozumím. A z jakého důvodu jste se tak rozhodl?*“
nebo

Klient: „*Já vám ale opravdu tu exkluzivitu nepodepíši.*“

Makléř: „*To je dobře, že máte svou představu o prodeji. Mimochodem, jaký je podle vás rozdíl mezi výhradním a nevýhradním prodejem?*“

Pro úspěšné přesvědčení druhého musíme mít jasnou představu, **proč** klient **to** své tvrzení sděluje, co a proč ho k tomu vede. Ale **jak poznáme zájmy** protistrany? Jednoduchá rada - prostě se zeptáme. A způsobů, jak následně zvládnout námítky klientů je celá řada - existuje na to i jedna úžasná technika „zpracovávání námitek“ nebo třeba technika „pěti prstů“ (o těch v některém z dalších dílů).

Žádná z obchodních technik ale stejně nikdy nebude stoprocentní. Může vám ale při projednávání důležitých témat s klientem pomoci, pokud budete znát důvody, pro které váš klient zastává ta či ona stanoviska? Možná ano...

Kalendář aktuálně vypsanych realitních kurzů a workshopů

AML zákon - procesy a dokumentace, Praha 24.4.

www.gaudens.cz/pravo

Realitní akademie, třídní kurz - nábor a prodej nemovitostí v praxi, prodejní techniky a strategie prodeje, Praha 9-11.5.

www.gaudens.cz/akademie

Stavby a jejich technický stav v realitní praxi, Praha 15.5. / Brno 29.5.

www.gaudens.cz/stavby

Realitní akademie, třídní kurz - nábor a prodej nemovitostí v praxi, prodejní techniky a strategie prodeje, Brno 6-8.6.

www.gaudens.cz/akademie

Právo a nemovitosti v realitní praxi, Praha 15.6.

www.gaudens.cz/pravo

Manažerská akademie - čtyřdenní intenzivní kurz pro majitele RK a manažery realitních týmů, Praha 11-12.10. a 25-26.10.

www.gaudens.cz/manazerRK

Developerské projekty v praxi, Praha 30.10.

www.gaudens.cz/develop

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.