



## 11 otázek, na které musí znát odpověď každý makléř

### 1. Kdy jsem při prodeji nemovitosti osvobozen od daně z příjmu?

Makléř by měl vždy vědět, že prodávající je osvobozen od daně z příjmu při prodeji nemovitosti po 5 letech u nemovitostí, které nabyt do 31. prosince 2020. U nemovitostí, které nabyt od 1. ledna 2021 je prodávající osvobozen od daně po 10 letech od jejího nabytí. Možností osvobození je více a shrnul jsem je v článku [Daň z příjmu při prodeji nemovitosti](#).

### 2. Co to je AML dotazník?

Realitní makléři musí dle [AML zákona](#) provést identifikaci prodávajícího a kupujícího a vypracovat tzn. AML dotazník. Pokud by to neudělali, tak jich hrozí ze zákona pokuta až 10 mil. Kč. Pokuty jsou opravdu drakonické a každý seriózní makléř to ví. Navíc, realitní kanceláře mají povinnost každý rok proškolovat své makléře ze znalosti AML zákona. Pokud by to realitní kanceláře nedělaly, hrozí jim pokuta až 5 mil. Kč. Pokud by makléř nedokázal odpovědět na tuto otázku, tak je to 100 % amatér. Podrobnosti jsem shrnul v článku [Dopady AML zákona na prodávající a kupující](#)

### 3. Kdy musím jako prodávající předložit kupujícímu Průkaz energetické náročnosti budov?

Průkaz tzv. (PENB) musí předložit kupujícímu téměř vždy. Za jeho nepředložení prodávající fyzické osobě hrozí sankce 100.000 Kč u právnické osoby až 200.000 Kč. Průkazy se evidují v databázi ENEX na Ministerstvu pro místní rozvoj. Nevypracování průkazu je tak snadno odhalitelné. Výjimky, kdy prodávající nemusí vypracovat PENB jsou uvedeny v článku [Průkaz energetické náročnosti budov. Kdy ho potřebujete?](#)

### 4. Kdy by měl prodávající ve vlastním zájmu oznámit prodej nemovitosti finančnímu úřadu?

Pokud prodává byt nebo rodinný dům, nesplnil časový test pro osvobození od daně z příjmu při prodeji nemovitosti a chce být osvobozen od daně z příjmu z důvodů, že peníze získané z prodeje použije na obstarání bytové potřeby. Pokud by prodávající nepodal oznámení finančnímu úřadu, ztrácí nárok na osvobození. Je tedy v zájmu prodávajícího, aby finanční úřad informoval. Více v článku [Zpřísnění podmínek osvobození od daně z příjmů](#).



## 5. Jak dlouho trvá na Katastrálním úřadu ochranná lhůta při prodeji nemovitosti?

Ochranná lhůta trvá 20 kalendářních dnů. Během této doby nesmí Katastrální úřad provést převod vlastnického práva na kupujícího.

## 6. Jaké jsou možnosti úschovy kupní ceny nemovitosti?

V zásadě se používají 3 možnosti. Advokátní, notářské a bankovní úschovy. Realitní makléři nesmí ze zákona nabízet úschovy v realitní kanceláři, nicméně v případě, že by si ji klienti výslovně vyžádali, mohou ji udělat. Tuto možnost však vždy z bezpečnostních důvodů odmítnete. Makléř by měl být schopen vám odpovědět na otázky týkající se jednotlivých úschov. Zejména by měl vědět, že výplata úschovy se provádí po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího. Podrobnosti v článku [Možnosti úschovy kupní ceny při prodeji nemovitosti](#).

## 7. Jaká je odpovědnost prodávajícího za skryté vady nemovitosti?

Prodávající nese odpovědnost za skryté vady na nemovitosti po dobu 5 let od prodeje. Toto časové omezení však neplatí, pokud o skrytých vadách prodávající věděl nebo musel vědět. Více v článku [Odpovědnost prodávajícího za vady nemovitosti](#)

## 8. Jaký je rozdíl mezi bytem v osobním vlastnictví a družstevním bytem?

Byt v osobním vlastnictví je zapsán v katastru nemovitostí. Takový byt je možné koupit na hypotéku. Na proti tomu byt v družstevním vlastnictví je ve vlastnictví bytové družstva, které je zapsáno jako vlastník v katastru nemovitostí. Držitel družstevního bytu je vlastníkem členského podílu v družstvu s právem nájmu k bytu. Více v článku [Byt v osobním nebo družstevním vlastnictví. Srovnání](#).

## 9. Můžete mi předložit pojištění odpovědnosti makléře?

Mít pojištění profesní odpovědnosti makléřům přikazuje [§ 7, odst. 1 Zákona o realitním zprostředkování](#). Od roku 2020 musí být pojištění nejen realitní kanceláře, ve kterých makléř působí, ale také i samotní makléři. Makléř by vám měl pojištění na požádání předložit. Absence pojištění vám říká, že makléř porušuje zákon a mělo by to pro vás být stopkou v dalším jednání.



## 10. Můžete mi popsat, jak bude probíhat realitní transakce?

Prodej nemovitostí má několik fází, které jdou po sobě následovně:

1. Makléř uzavře s prodávajícím zprostředkovatelskou smlouvu (podle Realitního zákona musí mít písemnou formu). Ve smlouvě dohodnou podmínky spolupráce, zejména předmět prodeje, cenu, provizi, dobu platnosti smluv atd.
2. Nemovitost se nabízí na trhu až do nalezení kupce.
3. Prodávající, kupující a realitní kanceláře po nalezení kupce a dohodnutí podmínek transakce uzavírají Rezervační smlouvu na nemovitost.
4. Kupující skládá rezervační zálohu. Následně se nemovitost stahuje z inzerce.
5. Realitní makléř dává pokyn advokátovi k přípravě kupní smlouvy.
6. Pokud kupující kupuje na hypotéku, tak si mezitím zařizuje úvěr.
7. Odhadce z banky připraví odhad nemovitosti.
8. Když je úvěr schválen, tzn. kupující uzavřel s bankou smlouvu o hypotečním úvěru a zároveň je odsouhlasená kupní smlouva, makléř svolává smluvní strany k uzavření smluv u advokáta, případně notáře. Zde se podepisují tyto dokumenty (zástavní smlouva, kupní smlouva, smlouva o advokátní úschově kupní ceny a listin, návrh na vklad zástavní smlouvy a návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí).
9. Pokud smluvní strany preferují místo advokáta úschovu v bance, uzavírá se místo smlouvy o advokátní úschově jistotní nebo vázaný účet v bance (dále jen „uschovatel“).
10. Kupující posílá vlastní zdroje do úschovy u uschovatele.
11. Realitní makléř zajistí doručení zástavní smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
12. Na základě návrhu na vklad zástavní smlouvy do katastru a splnění dalších podmínek dle hypoteční smlouvy banka vyplácí finanční prostředky z úvěru do advokátní, notářské či bankovní úschovy.
13. Po provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího cca 30 dní, uschovatel vyplácí peníze na účet prodávajícího.
14. Na výzvu makléře se organizuje předání nemovitosti na kupujícího. Předáním nemovitosti je transakce uzavřena.

Prodej nemovitosti trvá několik měsíců, ale i několik let. Záleží, co prodáváte. Tento scénář popisuje ideální průběh. V průběhu prodeje samozřejmě mohou nastat komplikace. Např. odhadce banky stanoví nízkou cenu nemovitosti, kupujícímu banka neschválí úvěr, zjistí se nesoulady v katastru, vady na nemovitosti atd. Schopní makléři znají procesy a umí řešit problémy.

Realitní procesy by měli znát i začínající makléři, protože je předmětem státní makléřské zkoušky.



# RE/MAX Alfa

## 11. Může makléř pracovat pro prodávajícího bez zprostředkovatelské smlouvy?

Realitní makléř nemůže pracovat pro prodávajícího bez písemné zprostředkovatelské smlouvy. Viz [§ 9 odst. 2 Zákona o realitním zprostředkování](#).

## Řekneme vám tržní cenu vaší nemovitosti

Když zvažujete prodej nemovitosti, je zjištění prodejní ceny nemovitosti jedna z nejdůležitějších informací. Sdělíme vám její cenu zdarma a bez závazků.

[www.remmaxalfa.cz/odhady-nemovitosti](http://www.remmaxalfa.cz/odhady-nemovitosti)

Autor textu: Petr Podlešák



## 3 bonusové otázky pro konkrétní typy nemovitostí

### Otázka při prodeji bytu v osobním vlastnictví

#### 12. Kdy musím při prodeji bytu předložit kupujícímu Potvrzení o bezdlužnosti?

Když prodáváte byt máte povinnost, [dle § 1186 odst. 3 Občanského zákoníku](#), zajistit potvrzení o bezdlužnosti, popřípadě o výši dluhů vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění.

### Otázka při prodeji družstevního bytu

#### 13. Kdy musím při prodeji družstevního bytu oznámit prodej finančnímu úřadu?

Povinnost oznámit finančnímu úřadu prodej máte, když prodáváte družstevní byt v hodnotě vyšší než pět milionů korun. Tuto povinnost máte, i když se na vás vztahuje osvobození od daně z příjmu. Přečtěte si také článek [Daň z příjmu při prodeji družstevního bytu](#).

### Otázka při prodeji rodinného domu

#### 14. Musím při prodeji domu předat kupujícímu stavební dokumentaci? Co, když ji nemám?

[§ 125 odst. 1 Zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu \(stavební zákon\)](#) ukládá prodávajícímu povinnost odevzdat kupujícímu dokumentaci skutečného provedení stavby. Tato povinnost se vás týká, pokud prodáváte dům, jako celek. Když dokumentaci k domu nemáte, můžete si nechat o autorizované osoby vypracovat její zjednodušenou verzi, tzv. pasport. Této problematice jsem věnoval článek [Rizika, když prodávající nepředá stavební dokumentaci domu kupujícímu](#).