

S REALITKOU NEBO SAMI?

Pozemek s domem, či byt můžeme nabízet k prodeji, prodat či koupit sami na vlastní pěst. Takto můžeme ušetřit nemalé peníze, není to však pravidlem. Protože se nejedná o zrovna lehký proces s řadou nástrah, porada s odborníkem je na místě.

Služby spojené s koupí, prodejem či pronájmem nemovitosti poskytují realitní kanceláře či realitní makléři. Ti seriózní poskytují kompletní servis. Kromě toho, že najdou vhodnou protistranu, zajišťují právní pomoc, spolupracují s právníky, kteří připraví smlouvy, zajistí jednání s příslušnými úřady... Hlavním přínosem by tedy měla být minimalizace rizika nějaké chyby a úspora času, který by si samostatné jednání vyžádalo. To vše však za předpokladu, že si vybereme opravdu seriózní a ověřenou realitku.

☞ Současná legislativa nestanoví pro výkon této profese žádné konkrétní nároky na vzdělání, znalosti nebo zkušenosti! Realitním makléřem se může stát prakticky kdokoli. Proto je nesmírně důležité být při výběru realitní kanceláře obezřetný.

TIP: Rozhodli jste se využít služeb realitní kanceláře? Ani tak není na škodu nechat si smlouvy zkontrolovat nezávislým právníkem.

SOS MaS, z. s.

Tento leták vznikl v rámci projektu Ochrana práv spotřebitelů a spotřebitelské vzdělávání SOS MaS, z. s. v oblasti nájemních vztahů a vlastnických vztahů k nemovitostem spolufinancovaného Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky.

Projekt realizuje **Sdružení obrany spotřebitelů Moravy a Slezska, z. s.** - nezávislá, nezisková organizace, která v rámci sítě svých poraden poskytuje bezplatné spotřebitelské poradenství.

Potřebujete poradit v oblasti spotřebitelských práv, nebo v oblasti nájemního bydlení?

TIP: Pokud jako strana smlouvy s realitou nevystupujete jako podnikatel považuje se tato smlouva za smlouvu spotřebitelskou, platí tudíž přísnější pravidla pro její obsah. Nevíte jaká? Kontaktujte nás na níže uvedených kontaktech, nebo navštivte některou z našich osobních poraden.
www.sos-msk.cz.

SOS MaS, z. s.
Střelníční 8,
Ostrava 702 00



Telefon: + 420 596 111 252
Mobil: + 420 608 722 582
E-mail: poradna@sos-msk.cz

SDRUŽENÍ OBRANY
SPOTŘEBITELŮ
MORAVY A SLEZSKA



**Kupujete nebo
prodáváte
nemovitost? Nevíte
co očekávat od
realitní kanceláře?
Na co si dát pozor?**



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

CHCI PRODAT /KOUPI NEMOVITOST ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ SMLOUVA S RK

Rozhodli jste se k prodeji či koupi nemovitosti využít služeb realitní kanceláře? Pravděpodobně s Vámi bude chtít uzavřít zprostředkovatelskou smlouvu.

Uzavřením této smlouvy vzniká mezi Vámi a RK smluvní vztah s konkrétními právy a povinnostmi!

Obsahem smlouvy musí být specifikace zprostředkovávané smlouvy (např. Kupní smlouva) a tedy i přesná specifikace předmětu prodeje (např. bytu). Většina standardizovaných smluv obsahuje dále ujednání o kupní ceně nemovitosti.

!Sdělte RK vše, co má pro Vás rozhodující význam pro uzavření zprostředkovávané smlouvy a trvejte na zapracování těchto podmínek do smlouvy s RK tak, aby v budoucnu nemohlo docházet k pochybnostem o tom, co mělo být skutečným předmětem zprostředkování.

Pro případ nedodržení vymíněných podmínek si smluvně zajistěte povinnost realitní kanceláře vrátit bez odkladu plnou výši případně dříve složené zálohy na provizi.

Dohoda o provizi RK

Cílem všech RK je především získat **provizi**, tj. úplatu za zprostředkování.

Pozor! Mohou být sjednány různé varianty, kdy RK vzniká nárok na provizi:

- 1.již "obstaráním příležitosti zájemci k uzavření zprostředkovávané smlouvy" (k uzavření kupní smlouvy tak nemusí vůbec dojít, proto tuto variantu nedoporučujeme!)
- 2.až poté, co bude uzavřena zprostředkovávaná smlouva (např. smlouva kupní, nájemní smlouva, apod.) nebo budoucí smlouva o takové smlouvě.
- 3.teprve poté, co se stanete vlastníkem kupovaného předmětu. Pro spotřebitele ideální varianta, protože RK je tak motivována dotáhnout celý proces prodeje až do konce.

Pozorně čtěte návrh smlouvy, předejdete nepříjemným překvapením!

Nárok na provizi má RK i v případě, že kupní smlouva byla uzavřena nebo splněna až po zániku zprostředkovatelské smlouvy!

RK neručí za plnění závazku druhou stranou, se kterou zprostředkoval uzavření smlouvy, nesmí však navrhnout uzavření smlouvy s osobou, o které má nebo měl mít důvodnou pochybnost, zda své povinnosti splní.

DALŠÍ RADY PRO KUPUJÍCÍ

- ☉ Nejednejte unáhleně! Pokud neznáte technický a právní stav kupované nemovitosti a podstatné náležitosti budoucí kupní smlouvy, raději rezervační smlouvu nepodepisujte.

- ☉ Důkladná prohlídka nemovitosti může odhalit řadu skrytých vad.

TIP: Řada firem dnes nabízí tzv. inspekci nemovitostí, díky níž si uděláte představu nejen o stavebně-technickém stavu kupované nemovitosti, ale i o případných nákladech na nutné opravy či rekonstrukci.

- ☉ Prověření nemovitosti v katastru nemovitostí je nutností!!! Z katastru nemovitostí zjistíte nejen, kdo je vlastníkem, ale také jaká věcná břemena, zástavní práva nebo exekuce na nemovitosti vážnou.

! POZOR katastr nemovitostí je veřejným seznamem, proto se po uzavření smlouvy jen těžko budete dovolávat jeho neznalosti!

- ☉ Ptejte se i na to, zda v domě nebo bytě nejsou nájemci!
- ☉ Před podpisem rezervační či kupní smlouvy si vždy ověřte své finanční možnosti., např. pravděpodobnost získání a výši hypotéky.
- ☉ Žádá po Vás realitka či prodávající rychlé složení kupní ceny na svůj účet? !Uvědomte si, že vlastníkem nemovitosti se stáváte až v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí. Domluvte se raději na složení kupní ceny do **bezpečné úschovy** (např. u notáře), ze které budou prostředky uvolněny až tímto okamžikem!