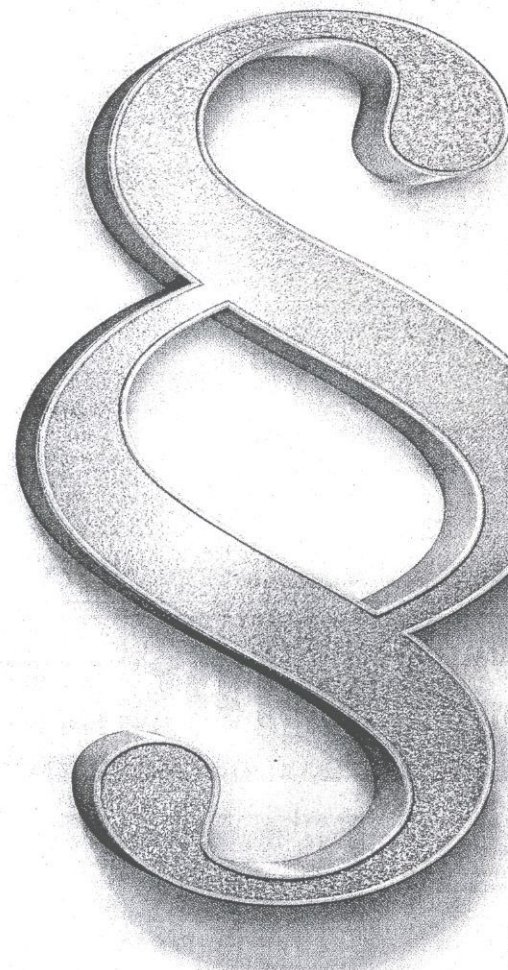




8 kroků, když prodáváte byt sami

Rozhodli jste se, že váš byt, dům nebo třeba chatu prodáte, a to **BEZ REALITNÍ KANCELÁŘE**, protože vám jejich provize připadají drahé. Víte, co všechno musíte sami zařídit?



Cenu uvést můžete, ale nemůžete. Kartičky s nabídkou bytu k prodeji můžete roznest také do schránek ve vašem okolí, třeba se kupcem stane soused z protějšího domu. A můžete vyzkoušet i obrácený způsob: hledejte v inzertech, kdo hledá podobnou nemovitost, jakou vy nabízíte, a zavolejte mu.

3 Byt před prohlídkou připravte

Prodáváte sami, zájemce musíte vlastním bytem i sami provést. Než je začnete zvát, opravte drobnosti: dodejte chybějící kliku ke dveřím v obýváku, vyměňte žárovku na toaletě, prasklé zrcadlo v koupelně, to vše může kupce odradit. Byt před každou prohlídkou uklidte, děti pošlete k babičce. Nenuťte kupce, aby se zouvali! Vyjimečně se chovejte „neúspěšně“, a rozsviňte světla v celém bytě, aby působil co nejsvětleji. Mějte po ruce dokumenty, abyste mohli jednoznačně prokázat, že jste vlastníkem nemovitosti, především výpis z katastru nemovitostí.

4 Najměte si advokáta, sepišete kupní smlouvu

Pokud jste se s kupujícím dohodli na ceně, musíte podepsat kupní smlouvu. Tu si nechejte připravit právníkem. Pokud bude kupce potřebovat na koupi úvěr, budete kromě kupní smlouvy potřebovat i smlouvu o smlouvě budoucí a zástavní smlouvu. „Pomoc právníka oceníte i při jednání se zájemcem. Z hlediska své praxe může být nápomocen při posouzení, zda je zájemce a jeho nabídka seriózní,“ říká Pavel Fráňa z kanceláře Hartmann, Jelfinek, Fráňa a partneři.

5 Budete muset na katastrální úřad

Spolu s několika originály podepsané kupní smlouvy včetně ověření podpisů (počet smluv záleží na tom, kolik je účastníků řízení) se návrh na vklad doručuje přímo na katastr s pětisetkorunovým kolmem. Zda ho doručí prodávající, nebo kupující, je věcí dohody.

6 Pohlíďte předání peněz

Peníze se nepředávají z ruky do ruky. Můžete se s kupujícím

Kde inzerovat, když prodáváte bez realitky

IDNES, ANNONCE; BEZREALITY.CZ; SREALITY.CZ; RREAL.CZ; CESKEREALITY.CZ; REALITY.CESKYINZERT.CZ; BAZOS.CZ; WEBCENTRAL.CZ; SUPERBAZAR.CZ

dohodnout, aby vám peníze poslal na účet, hned po doručení návrhu na vklad na katastrální úřad, nebo na notářské úschově, v níž peníze budou do té doby, než bude vklad proveden. „Osobně doporučuji, aby kupující nedával prodávajícímu celou částku přímo při podpisu smlouvy. Raději ať jí složí do úschovy u notáře. Prodávajícímu se uvolní po provedení vkladu do katastru nemovitosti,“ říká Pavel Fráňa.

7 Předěte nemovitost, převedte plyn a elektřinu

Při předání bytu si připravte nejen klíče, ale hlavně předávací protokoly pro vás i nového majitele. Nechejte si potvrdit, že byt je v pořádku. Do protokolu také zanepte, jaké jsou stavy vodoměru, elektroměru, plynoměru. Buď vy, nebo kupce pak musíte zajít s novými přihláškami na vodárnu, plynárnu, elektrárnu, telefonickou společnost, případně kabelovou televizi.

8 Zaplatte daň z převodu, případně i tu z příjmu

K zaplacení tříprocentní daně z převodu nemovitosti, která je povinná, budete potřebovat odhad nemovitosti, ten vám zpracuje znalec. Daň z příjmu je ve výši patnácti procent z prodejní ceny. „Tuto daň neplatíte, když jste v bytě skutečně po dobu dvou let před prodejem bydleli. Nebo když získané

Rada MF DNES

Udělejte si soukromý konkurz

Pozvěte si makléře z pěti šesti renomovaných realitních kanceláří, zjistěte, jaké služby vám nabídnou a kolik byste jim za to měli zaplatit, a pak to porovnejte s tím, co vše musíte zařídit sám a na kolik vás to přijde nejen peněz, ale i času a námahy. Rozhodněte se teprve pak, zda budete prodávat skutečně sám, nebo přes realitní kancelář.

peníze použijete na uspokojení bytové potřeby,“ vysvětluje Havrlant. Pokud mezi nabytím a prodejem bytu uběhlo pět let pak jste od daně z příjmu také osvobozeni.

**Kamila Hudečková,
Petra Horáková**

internetu, pokud se někdo k vám do domu nedávno nastěhoval, zeptejte se, za kolik byt koupil,“ radí Jakub Havrlant ze serveru bezrealitky.cz.

1 Stanovte, za kolik budete nemovitost nabízet

Ačkoliv vám sousedka tvrdí, že by váš byt prodala minimálně za deset milionů, uvědomte si, že správně nastavená cena je základ a z křišťálové koule ani z dobrých rad vašich známých ji neurčíte. Pokud si řeknete příliš, neprodáte, pokud málo, proděláte na největším obchodě vašeho života. Jak na to? „Nejjednodušší způsob je porozhlédnout se, kolik stojí podobné nemovitosti v okolí. Projděte si podobné nabídky na

2 Inzerujte a najděte zájemce o koupi

Musíte dát vědět, že byt prodáváte. Inzerovat můžete v novinách i na internetu. Nikdy do inzertu neuvádějte vaši přesnou adresu, zato popište dispozice bytu a zmíňte, zda máte třeba novou koupelnu, připojte také fotografie – ideální je pohled na celý dům zvenku a pak fotografie místností včetně koupelny a kuchyně. Nezapomeňte uvést kontaktní telefon a e-mail.