

Jak správně uzavřít rezervační smlouvu s realitní kanceláří



Milionová
nemovitost





Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Témata

- Proč je důležité si odsouhlasit správné znění rezervační smlouvy.
- Formy rezervační smlouvy.
- Přiměřeně vysoké depozitum.
- Závazky prodávajícího plynoucí z rezervační smlouvy.
- Závazky kupujícího plynoucí z rezervační smlouvy.
- Závazky realitní kanceláře plynoucí z rezervační smlouvy.
- Důležité dohody mezi prodávajícím a kupujícím, které by v rezervační smlouvě neměly chybět.
- Odpovědi na Vaše dotazy



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Proč je důležité si odsouhlasit správné znění rezervační smlouvy

- Jako kupující skládáme depozitum a zavazujeme se k podpisu kupní smlouvy.
- Úspěšná koupě má však celou řadu podmínek a pokud si tyto podmínky neodsouhlasíme předem, je věcí náhody zda věc dopadne tak jak potřebujeme nebo očekáváme.

Pokud podepíšeme špatnou rezervační smlouvu, hrozí nám:

- Můžeme být tlačeni do podmínek, které kdybychom znali před podpisem rezervační smlouvy, nepodepsali bychom ji.
- Koupě se nemusí vůbec zrealizovat z důvodů na straně prodávajících a ztratíme čas a energii (příp. i peníze).

Správná rezervační smlouva nám pomůže:

- prodávající nebude moci odstoupit od prodeje nemovitosti.
- odladí nejčastější problémy, které mohou vzniknout při koupi nemovitosti.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Formy rezervační smlouvy

- Smlouva je uzavřena jen s realitní kanceláří, prodávající není smluvní stranou
- Smlouva je uzavřena jen s realitní kanceláří, prodávající je smluvní stranou a realitka podepisuje smlouvu za prodávajícího na základě plné moci.
- Smlouva je uzavřena s realitní kanceláří i prodávajícím bez zastoupení.



Smlouva je uzavřena jen s realitní kanceláří, prodávající není smluvní stranou

- Právně nevyhovující smlouva.
- Kupující nezískává touto smlouvou právo na koupi nemovitosti.
- Zpravidla takovou smlouvu používají realitky, které nemají zprostředkovatelskou smlouvu s prodávajícím. Čekají jen na někoho, kdo složí depozitum a pak jdou za prodávajícím s tím, že našli kupce a snaží se ho přesvědčit, aby prodal nemovitost právě tomuto zájemci. Tyto nemovitosti často najdete inzerované na portálech jako Bezrealitky, Bazos atp.
- Ve většině případů k prodeji nemovitosti nakonec nedojde.
- Depozitum v lepším případě vrací zpět, v horším případě je potřeba se dožadovat vrácení soudně (podobné smlouvy uzavírají pochybní zprostředkovatelé, je zde riziko nevrácení depozita).
- Tento druh smlouvy jednoznačně doporučuji neuzavírat.



Smlouva je uzavřena jen s realitní kanceláří, prodávající je smluvní stranou a realitka podepisuje smlouvu za prodávajícího na základě plné moci

- Běžná varianta u větších realitních sítí.
- Smlouva má často charakter formuláře.
- Realitka má s velkou pravděpodobností s prodávajícím exklusivní zprostředkovatelskou smlouvu.
- Kupující získává touto smlouvou právo na koupi nemovitosti.
- Tento druh smlouvy má v sobě riziko, že v něm nejsou obsaženy veškeré podmínky prodeje, které je potřeba předem nastavit a prodávající nedává ve smlouvě s jednotlivými podmínkami svůj souhlas. Mohou nastat problémy před podpisem kupní smlouvy.
- Realitní kanceláře však tyto smlouvy mají rádi, protože je to pro ně nejjednodušší, mohou rezervovat dříve než by všechny podmínky museli ladit mezi prodávajícím a kupujícím.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Smlouva je uzavřena s realitní kanceláří i prodávajícím bez zastoupení

- Ideální varianta.
- Dává všem stranám nejvyšší jistotu úspěšného obchodu.
- Celá řada věcí se dá prodiskutovat a potvrdit si s prodávajícím v průběhu podpisu.
- Součástí smlouvy mohou být všechny podmínky prodeje. **Jaké to jsou? Pojdme na to**



I. část

Specifikace nemovitosti

- Specifikace nemovitosti dle zápisu v katastru nemovitostí, tzn. vč. všech pozemků, podílů, příslušenství atd.
- Specifikace / soupis vybavení nemovitosti, pokud je toto vybavení cenné a pokud se strany domluvili, že je toto vybavení součástí ceny.
- Specifikace všech právních omezení nemovitosti (zástavní právo, věcné břemeno atp.)



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

II. část Kupní cena

- Kupní cena a specifikace, co vše je součástí kupní ceny
- Nejčastější součásti kupní ceny:
 - provize realitní kanceláře
 - vybavení nemovitosti
 - u družstevních bytů anuita
 - u novostaveb DPH a klientské změny



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

III. část

Depozitum nebo rezervační záloha

- Depozitum by mělo být v přiměřené výši vzhledem ke kupní ceně nemovitosti.
- Přiměřená výše je v řádu 3 až 5% z kupní ceny nemovitosti.
- Depozitum se stává po zrealizování obchodu odměnou realitní kanceláře (termín nároku na odměnu budeme probírat později).
- Depozitum by mělo být max. 2/3 odměny realitní kanceláře dle ustanovení realitního zákona. Toto se však nedodrží.
- Depozitum se skládá na bankovní účet realitní kanceláře, který by měl být oddělen od provozního účtu realitní kanceláře.
- Termín pro zaplacení je běžně 3 pracovní dny.
- V případě nezaplacení depozita se rezervační smlouva ruší. Může zde být penále pro případ nezaplacení depozita.
- Depozitum by mělo být zálohou na kupní cenu / započítat se na kupní cenu.



KOTULA
Realitní kancelář

IV. část Závazky kupujícího plynoucí z rezervační smlouvy

1. Uzavřít kupní smlouvu v určitém termínu
 - Financování 100% z vlastních zdrojů: běžně 3-4 týdny po podpisu rezervační smlouvy.
 - Financování částečně z hypotéky: 6 týdnů po podpisu rezervační smlouvy.
2. Zaplatit kupní cenu (termín platby budeme probírat později)

IV. část

Závazky prodávajícího plynoucí z rezervační smlouvy

1. Uzavřít kupní smlouvu v určitém termínu
 - Financování 100% z vlastních zdrojů: běžně 3-4 týdny po podpisu rezervační smlouvy.
 - Financování částečně z hypotéky: 6 týdnů po podpisu rezervační smlouvy.
2. Prohlášení prodávajícího, že na nemovitosti neváznou a nebudou váznout žádné ve smlouvě neuvedené dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní práva či jiná práva třetích osob, a že nezamlčel žádné podstatné skutečnosti, které by mohly ztížit uzavření smlouvy o převodu výše uvedené nemovitosti.
3. Závazek prodávajícího k součinnosti při uzavírání zástavní smlouvy s bankou poskytující hypoteční úvěr (jen v případě koupě na hypotéku)

V. část

Smluvní pokuta

1. Smluvní pokuta kupujícího

- v případě porušení jeho závazků viz předcházející slide.
- ve výši složeného depozita.
- Složené depozitum v realitní kanceláři se započte na smluvní pokutu.
- smluvní pokuta je zaslána ve prospěch prodávajícího vyjma vynaložených nákladů realitní kanceláře (příprava smluv atd.).

2. Smluvní pokuta prodávajícího

- v případě porušení jeho závazků viz předcházející slide.
- ve výši složeného depozita.
- Složené depozitum v realitní kanceláři se vrátí kupujícímu.
- Prodávající je povinen kupujícímu zaplatit tuto smluvní pokutu v termínu např. 10 pracovních dní po vzniku nároku.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

VI. část Závazky realitní kanceláře plynoucí z rezervační smlouvy

- zajistit zpracování návrhu kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- zajistit úschovu (o úschově viz dále).
- zajistit podání kupní smlouvy a návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu pracovišti nejpozději do 5ti pracovních dnů po zaplacení kupní ceny do úschovy.
- uhradit náklady na přípravu kupní smlouvy, úschovu a správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- nenabízet po dobu rezervační lhůty nemovitost.
- zajistit protokolární předání nemovitosti.

VII. část

Další ustanovení

- Popis řešení omezení vlastnických práv na nemovitosti (nejčastěji zástavní právo hypoteční banky prodávajícího).
- Závazek prodávajícího předložit před podpisem kupní smlouvy potvrzení o bezdlužnosti od příslušného SVJ nebo správy nemovitosti na zálohách na služby a vyúčtování.
- Stanovení termínu předání nemovitosti (běžně 5-10 pracovních dní po zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího).
- Stanovení termínu nároku na odměnu realitní kanceláře:
 - běžně chtějí realitní kanceláře termínem podpisu kupní smlouvy,
 - ideál je termín provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího,
 - kompromis je návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího).
- Stanovení termínu pro zaplacení kupní ceny do úschovy:
 - z vlastních zdrojů – 5 pracovních dní po uzavření kupní smlouvy,
 - ze zdrojů hypotečního úvěru – 10 až 15 pracovních dní po uzavření kupní smlouvy.

VII. část Další ustanovení

- Stanovení termínu pro vyplacení kupní ceny z úschovy:
 - 5 pracovních dní po zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího,
 - Nemovitost musí být prostá veškerých omezení vlastnického práva vyjma těch, které jsou zapsány se souhlasem kupujícího (zástavní smlouva z hypotečního úvěru kupujícího).

- Stanovení uschovatele
 1. Realitní kancelář – ne
 2. Advokátní úschova – standard, je potřeba prověřit, zda advokátní kancelář dodržuje pravidla pro úschovy stanovené Advokátní komorou
 3. Bankovní úschova – nejbezpečnější
 4. Notářská úschova



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Základní pravidla pro advokátní úschovy

1. Každá úschova kupní ceny má své samostatné číslo účtu, aby bylo transparentní, že veškeré transakce na daném účtu se týkají pouze jednoho prodeje. V opačném případě se ztrácí přehlednost s rostoucím množstvím jiných prodejů pod jednou úschovou. Proto při jednání v advokátní kanceláři požádejte o výpis z účtu úschovy, kde by měl být s nulový zůstatek a žádné transakce.
2. Schválení každé transakce minimálně 2 osobami, čímž se snižuje riziko osobního selhání. Advokát to může sám zmínit, ale nemusí. Neostýchejte se proto zeptat.
3. Informování o každém peněžním pohybu okamžitě po uskutečnění transakce emailem. Spolu s tím advokát zasílá vždy výpis z účtu, kde je daná transakce vidět.
4. Pojištění odpovědnosti advokáta pro případ, kdyby zaslal peněžní prostředky na nesprávný účet. Tím se Vás chrání před případnou chybou. K takovému pojištění by Vám obratem měl advokát předložit i certifikát, že je sjednáno.
5. Pokud máme nějaké podezření, že s úschovou není nakládáno správně, můžeme kontaktovat Českou advokátní komoru, která provádí dohled nad úschovami a okamžitě věc prověří.



Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz