

# AVENIR KLIENTŮM



Stanislava STAŇKOVÁ

*Stanislava Staňková*

## S jakými smlouvami se setkáte při nákupu a prodeji nemovitosti?

Protože je nákup či prodej nemovitosti zpravidla největší obchod v životě každého z nás, je dobré vědět, co Vás při něm čeká. Součástí každého realitního obchodu je nezbytná písemná smluvní dokumentace k utvrzení pravidel a ochraně všech zúčastněných stran.

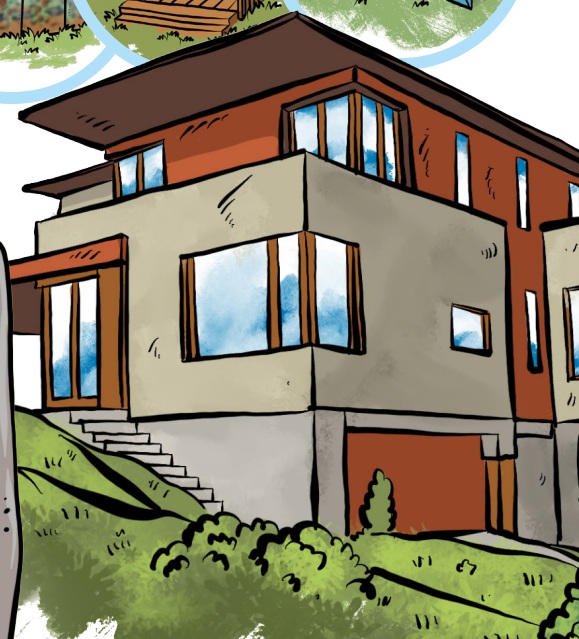
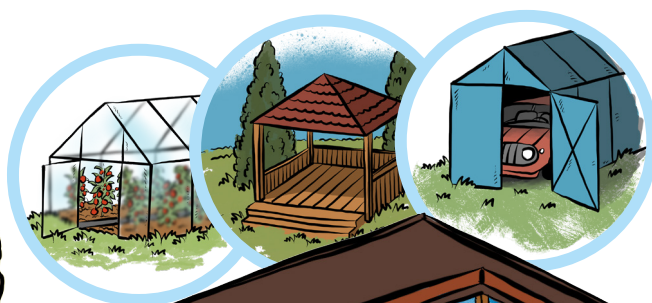
### Běžně se setkáte s těmito dokumenty:

- Zprostředkovatelská smlouva (uzavírá prodávajícím a realitní kancelář – makléř)
- Rezervační smlouva (uzavírá prodávající a potenciální zájemce – kupující)
- Smlouva o smlouvě budoucí kupní (uzavírá prodávající a kupující)
- Zástavní smlouva (uzavírá prodávající a financující banka, kupující je další účastník)
- Svěřenecká smlouva nebo též smlouva o úschově (uzavírá kupující a advokát, prodávající je další účastník)
- Kupní smlouva (uzavírá prodávající a kupující)

### Na co si dát pozor při uzavírání takových smluv?

- Přesnou identifikaci nemovitostí a smluvních stran
- Podmínky vrácení rezervačního poplatku
- Prohlášení o právních a faktických vadách
- Lhůty, které by měly být dostatečné pro hladký průběh obchodu
- Způsob řešení možných překážek
- Sankce při nedodržení závazků

Rádi Vám kdykoliv osobně poradíme a celým procesem profesionálně provedeme.



## Očekáváme nárůst cen vlastního bydlení i nájmu v roce 2025

Realitní trh se slepičími krůčky vrací k normálu a vzpamatovává se z propadu posledních let. Zasažení tím byli jak investoři, developeři, prodávající a kupující, tak samotní výrobci stavebních materiálů.

Ani úrokové sazby neklesaly tak rychle, jak odborníci předpovídali, a tak se větší oživení trhu očekává až v letošním roce.

Na trhu bude stále nedostatek nových projektů. Kdo si bude chtít pořídit vlastní bydlení, bude zvažovat i koupi starší nemovitosti v dobrém stavu. Kombinace snížení počtu hypoték a nedostatečná nabídka nemovitostí na trhu umožní prodávajícím dále zvyšovat ceny.

Je velmi pravděpodobné, že nedostatek vlastního bydlení, a tudíž zvýšená poptávka po nájemním bydlení, se odrazí ve zdražení nájmu. Nicméně se jedná o běžnou reakci na trhu s nemovitostmi.



## Co znamená "PENB" a jak se Vás týká při prodeji Vaší nemovitosti?

PENB je zkratka pro **Průkaz energetické náročnosti budovy**. Jedná se o dokument, který udává, kolik energie spotřebuje daná budova na svůj provoz. Je to vlastně takový „energetický štítek“ pro budovy, domy, byty, podobně jako energetické štítky na spotřebičích. Jako prodávající jste povinni PENB doložit kupujícímu, pokud prodáváte nemovitost, na kterou se předložení PENB vztahuje.

Povinnost mít zpracovaný PENB se vztahuje i na vlastníky, kteří nemovitost pronajímají.

Jsou zákonné výjimky, kdy není potřeba PENB dokládat, např: rekreační objekty, památkové objekty, domy, na kterých nebyla od roku 1947 provedena jakákoliv rekonstrukce a další.



### Prodáváte či pronajímáte nemovitost a nemáte PENB?

Je nutné jej nechat zpracovat autorizovanou osobou. Náklady na zpracování PENB se liší v závislosti na velikosti a typu budovy. Záleží také, zda k nemovitosti máte k dispozici projektovou dokumentaci nebo ne. Spolupracujeme s odborníky, při prodeji Vaší nemovitosti Vám PENB zajistíme.

## Pranostiky:

- Únor bílý, pole sílí.
- Když o Hromnicích sněží, jaro není daleko.
- Na svatého Valentina zamrzne i kolo mlýna.
- Svatý Matěj ledy láme, nemá-li jich, nadělá je.



**PŘIPOMÍNÁME**, že se blíží termín pro podání přiznání k dani z nemovitých věcí pro rok 2025, a to do 31. 1.2025.