

Obsah

TIP: kliknutím na položku obsahu se přenesete na danou kapitolu (osobně vám však doporučuji číst knihu souvisle od začátku do konce).

1	Úvodem.....	10
1.1	O mně.....	10
1.2	Proč jsem napsala tuto knihu?.....	10
1.3	Co je cílem této knihy?.....	12
1.4	Komu je kniha určena.....	13
1.5	Co v knize najdete.....	14
1.6	Co v knize nenajdete.....	14
2	První úvaha.....	16
2.1	Nemovitost si nechat.....	16
2.2	Pronajmout.....	18
2.3	Prodat.....	20
2.3.1	Něco do toho ještě vrazit?.....	21
3	Prodej nemovitosti.....	23
3.1	Svépomocí.....	23
3.1.1	Smlouvy stažené z internetu.....	23
3.1.2	Věcná břemena.....	25
3.1.3	Inzerce – kde a za kolik?.....	26
3.1.4	Prohlídky.....	27
3.1.5	Smlouva o smlouvě budoucí kupní.....	28
3.1.6	Výplata peněz.....	29
3.1.7	Hotovostní úhrada.....	30
3.1.8	Máte na nemovitosti hypotéku?.....	31
3.1.9	Daně.....	33

3.2	Přes realitku.....	34
4	Jak vybrat realitku.....	37
4.1	Oslovil vás makléř.....	37
4.1.1	Na základě vašeho inzerátu.....	37
4.1.2	Dotázal se na opuštěnou nemovitost.....	38
4.1.3	Taktika: Máme kupce.....	39
4.1.4	Taktika: Letáček ve schránce.....	42
4.2	Vybíráte realitku sami.....	43
4.2.1	Na co se realitky zeptat?.....	44
4.2.2	S.R.O. nebo OSVČ?.....	47
4.2.3	Velký počet nemovitostí.....	49
4.2.4	TIP: Jděte na prohlídku.....	50
4.2.5	Dělají šaty člověka?.....	51
4.2.6	Budiž vám varováním.....	54
5	Zprostředkovatelská smlouva.....	57
5.1	Náležitosti smlouvy.....	58
5.2	Výhradní (exkluzivní).....	64
5.2.1	Výhody výhradní smlouvy.....	65
5.3	Nevýhradní (neexkluzivní).....	68
5.3.1	Nevýhody duplicitní inzerce.....	68
5.4	Provize realitky.....	73
5.4.1	Za obstarání příležitosti.....	73
5.4.2	Dohoda na provizi.....	74
5.4.3	Procentuální výše provize.....	75
5.4.4	Pevná výše provize.....	76
5.4.5	Nízká provize.....	76
5.4.6	Navýšení provize.....	77

5.4.7	Bez nebo s DPH.....	78
5.4.8	Splatnost provize.....	78
5.4.9	Neúspěšný prodej?.....	79
5.5	Odstoupení od smlouvy.....	80
5.5.1	Kdy máte nárok na odstoupení?.....	80
5.5.2	Omezení možnosti odstoupit.....	81
5.5.3	Proč odstupovat?.....	82
6	Stanovení kupní ceny.....	85
6.1	Nízká cena.....	85
6.1.1	Výkup nemovitosti.....	86
6.2	Přehnaná cena.....	88
6.2.1	Vaše náklady.....	90
6.2.2	Náklady kupujícího.....	91
6.2.3	Osobní pohled kupujícího.....	91
6.3	Místní cena.....	92
6.3.1	Cenové mapy.....	93
6.3.2	Znalecký posudek.....	93
6.4	Snížení ceny realitkou.....	94
6.5	Taktika: snížení ceny kupujícím.....	95
6.6	Taktika: prodáme to dřív a za víc.....	96
7	Inzerce.....	99
7.1	Údaje o nemovitosti.....	99
7.2	Fotografie.....	100
7.2.1	Kvalita.....	101
7.2.2	Komplexnost.....	101
7.2.3	Pořadí fotografií.....	102
7.2.4	Vlastní fotografie.....	103

7.2.5	Na šířku nebo na výšku?.....	103
7.2.6	Příprava na focení.....	104
7.2.7	Prach.....	106
7.2.8	Retušování.....	106
7.3	Videoprohlídka.....	107
7.3.1	Provedení.....	107
7.3.2	Délka.....	108
7.3.3	Zvuk.....	108
7.4	Cena.....	109
7.5	Půdorys.....	110
7.6	Parametry.....	111
7.7	Popis.....	112
7.8	Inzertní plachta.....	115
7.9	Vývěska reality.....	116
7.10	PENB.....	116
7.10.1	Oč jde?.....	116
7.10.2	Kdy je potřeba?.....	116
7.10.3	Kdo to zařídí a zaplatí?.....	120
7.11	Proč je inzerce tak důležitá?.....	121
7.12	Chyby v inzerci.....	122
7.13	Jak nemá inzerát vypadat.....	122
7.13.1	Rodinný dům za 1.750.000,- Kč.....	123
7.13.2	Garáž za 150.000,- Kč.....	125
8	S vybavením nebo bez?.....	127
8.1	Technické zařízení nemovitosti.....	127
8.2	Ostatní vybavení.....	129
8.3	Možnosti.....	130

8.3.1	Vyklizený, prázdný byt.....	131
8.3.2	Plně vybavený byt.....	132
8.3.3	Vybavení dle dohody.....	133
8.3.4	Mé doporučení.....	133
9	Provádění prohlídek.....	136
9.1	Protokol o prohlídce.....	136
9.2	Ve vaší přítomnosti.....	137
9.3	Bez vaší přítomnosti.....	138
9.4	Výsledek prohlídky.....	139
10	Rezervační smlouva.....	141
10.1	Trojstranná.....	141
10.1.1	Náležitosti smlouvy.....	142
10.1.2	Smluvní pokuta podrobněji.....	146
10.2	Dvojstranná.....	148
11	Realizace prodeje.....	150
11.1	Kupní smlouva.....	150
11.2	Smlouva o úschově.....	155
11.2.1	Úschova přes realitku.....	156
11.2.2	Advokátní úschova.....	157
11.2.3	Riziko zpronevěry peněz.....	158
11.2.4	Riziko nevyužití úschovy.....	160
11.3	Máte známého advokáta?.....	162
11.3.1	Advokát versus právník.....	162
11.4	Jednání s katastrálním úřadem.....	163
11.4.1	Vklad zástavy při úhradě hypotékou.....	164
11.4.2	Návrh na vklad vlastnického práva.....	165
11.4.3	Minimální lhůta katastru.....	167

11.4.4	Vyrozumění o provedení vkladu.....	168
11.5	Výplata kupní ceny z úschovy.....	168
12	Předání nemovitosti.....	170
12.1	Předávací protokol.....	171
12.2	Stavební dokumentace.....	173
12.3	Přepis energií.....	175
12.4	Přiznání k dani z nabytí nemovitosti.....	177
12.4.1	Příklady výpočtu.....	178
12.4.2	Termín úhrady daně.....	180
13	Na co nezapomenout.....	182
13.1	Změna trvalého bydliště.....	182
13.2	Kam nahlásit změny.....	183
13.3	Změna úhrady za „popelnice“.....	185
13.4	Zrušení pojištění nemovitosti.....	187
13.5	Úprava daně z nemovitých věcí.....	187
13.6	Týká se vás daň z příjmu?.....	188
13.6.1	Kdy vznikne povinnost k dani.....	189
13.6.2	Výše daně.....	190
14	Nedaří se najít kupujícího?.....	192
15	Pár informací.....	195
15.1	...k pronájmu.....	195
15.1.1	Provize realitky.....	195
15.1.2	Kauce.....	196
15.1.3	Nájem či podnájem?.....	197
15.1.4	Pozor na exekuci.....	198
15.1.5	Daně.....	198
15.2	...k družstevnímu vlastnictví bytu.....	200

15.3	...ke spoluvlastnictví.....	202
15.3.1	Podílové.....	202
15.3.2	Předkupní právo.....	204
15.3.3	SJM.....	206
15.3.4	Bydlení manželů.....	207
16	Zkušenost klienta.....	210
17	Má osobní zkušenost.....	216
17.1	Prohlídka domu s realitkou.....	216
17.2	Co na tom bylo špatně?.....	219
17.3	Shrnutí.....	221
18	Závěrem.....	222
19	Vysvětlivky pojmů.....	223
20	Užitečné odkazy.....	227