PRŮVODCE PRO MAJITELE

Co si připravit před prodejem nemovitosti

Praktický přehled, který v BPR procházím s každým majitelem ještě dřív, než nemovitost vyjde do inzerce. Není to formulář k odškrtání — je to pojistka, že prodej proběhne v klidu, čistě a beze sporů.

BPR REALITNÍ KANCELÁŘ
Jan Hájek, jednatel
bpr-rk.cz

VYDÁNÍ
2026

01 Základní dokumenty

První, co si připravte:

- aktuální list vlastnictví,
- nabývací titul — smlouvu, na jejímž základě jste nemovitost získali,
- občanský průkaz všech vlastníků,
- informace o případné hypotéce, zástavě nebo věcném břemeni,
- projektovou dokumentaci, pokud ji máte,
- kolaudační rozhodnutí nebo souhlas, jde-li o dům či novější stavbu.

Tyhle papíry tvoří kostru celého obchodu. Bez nich se prodej buď zdrží, nebo se v něm dělají rozhodnutí naslepo.

02 Energetický štítek (PENB)

Při prodeji budovy, bytu nebo ucelené části budovy musíte mít průkaz energetické náročnosti budovy. Energetickou třídu zákon vyžaduje uvádět už v inzerci — pokud ji zprostředkovatel nedostane, uvádí se v materiálech nejhorší třída G. U dobré nemovitosti je to zbytečná škoda.

U bytové jednotky, kde SVJ neplní svoji povinnost, se dá postupovat tak, že vlastník písemně požádá SVJ o PENB a v případě nečinnosti ho nahradí vyúčtováním energií za poslední tři roky.

03 Technický stav nemovitosti

Doporučuji připravit:

- informace o rekonstrukcích,
- revize elektřiny, plynu, komínu, kotle, hromosvodu,
- stáří střechy, oken, rozvodů, topení,
- známé vady,
- dokumentaci ke studni, septiku, ČOV nebo jímce.

> **Skryté vady** jsou v praxi jeden z nejčastějších důvodů sporů po prodeji. Mnohem klidnější — a férovější — je vady popsat předem a promítnout je do ceny, než je řešit s právníkem půl roku po podpisu.

04 Byt v osobním vlastnictví

U bytu v OV ještě:

- evidenční list,
- výši fondu oprav a měsíční zálohy,
- poslední vyúčtování služeb,
- stanovy SVJ,
- informace o plánovaných opravách domu,
- zápisy ze schůzí SVJ, které řeší zásadní věci,
- potvrzení o bezdlužnosti vůči SVJ.

05 Družstevní byt

U družstevního bytu navíc:

- nájemní smlouva k družstevnímu bytu,
- stanovy družstva,
- výše anuity,
- podmínky převodu družstevního podílu,
- zda je možný převod do osobního vlastnictví,
- souhlas družstva, je-li vyžadován.

Družstevní podíl je jiný produkt než osobní vlastnictví. Kupující se na to ptá hned na začátku — odpověď byste měli mít připravenou.

06 Dům nebo pozemek

U domu a pozemku:

- projektovou dokumentaci,
- stavební povolení, ohlášení nebo kolaudaci,
- informace o přípojkách,
- vyjádření k sítím,
- dokumentaci ke studni, jímce, ČOV,
- geometrický plán, pokud se pozemek dělil nebo dělit bude,
- územně plánovací informaci u prodeje pozemku.

07 Bezpečný převod peněz

Kupní cena nikdy nemá jít „napřímo". Standardně používáme advokátní, notářskou nebo bankovní úschovu. Česká advokátní komora navíc vyžaduje, aby advokáti hlásili peněžní úschovy do Elektronické knihy úschov — tím se uzavírá další úroveň dohledu.

> **To není formalita.** Je to nejlevnější pojistka v celém obchodě.

08 Přepis na katastru

Vlastnictví se převádí návrhem na vklad do katastru nemovitostí. ČÚZK doporučuje využít interaktivní aplikaci pro vytvoření návrhu — má v sobě automatizované kroky a kontroly, které ručně psaný návrh nemá.

09 Než nemovitost půjde do inzerce

Než cokoli vyjde ven, mělo by být jasně zodpovězeno:

- kdo všechno je vlastník,
- jestli na nemovitosti nevázne zástava, věcné břemeno nebo exekuce,
- jaká je realistická tržní cena,
- jaké jsou provozní náklady,
- jaké vady musí být kupujícímu sděleny,
- jak bude nastavena úschova kupní ceny,
- kdo připravuje smluvní dokumentaci.

V praxi je to bod, kde s majitelem dělám největší kus práce. Než inzerát vyjde ven, má za sebou víc rozhodnutí, než si sám uvědomuje — a pak prodej proběhne v klidu.

Pokud vás čeká prodej a chcete to projít s makléřem ještě dřív, než cokoli zveřejníte, ozvěte se mi.

Jan Hájek

jednatel · BPR Realitní kancelář · bpr-rk.cz