

82 VĚCÍ

KTERÉ MUSÍTE UDĚLAT,
ABY PRODEJ NEMOVITOSTI NESKONČIL
FIASKEM





LUKÁŠ HRDINA

Krásný den.

Jmenuji se Lukáš Hrdina a od roku 2012 zjednodušuji lidem život při prodeji jejich nemovitosti, aby prodali za co nejvyšší cenu, rychle a hlavně bezpečně.

Asi mi potvrdíte, že prodávat svoji nemovitost není to samé, jako prodávat použité oblečení po dětech. Jedná se často o celoživotní úspory a proto je každá chybička krutě potrestána a drazě vykoupena.

Proto máte můj velký obdiv, že se do toho pouštíte bez pomoci. Když jsem já začínal, byl jsem jako Alenka v říši divů. Nevěděl jsem, za jaký konec to uchopit, který krok udělat jako první, který bude následovat... reality pro něj v tu dobu totiž byly "španělskou vesnicí".

Proto jsem si postupně budoval seznam věcí, které musím postupně udělat, aby prodej nemovitosti neskončil bídě a aby moji klienti nepřišli o střechu nad hlavou ani o své peníze. Seznam jsem postupně doplňoval o další a další kroky, které jsou nutné pro absolutní bezpečnost celé transakce.

Sám tento seznam vlastně denně používám a proto za něj mohu dát ruku do ohně. A dávám Vám ho k nahlédnutí, ať si i Vy zjednodušíte život při prodeji nemovitosti.

Postupujte podle něj, krok po kroku, vytiskněte si ho, odškrtněte si splněné kroky a uvidíte, že dostat se do cíle bude pro Vás mnohem snazší.

Držím Vám palce!

NUTNÉ INFORMACE A KROKY, ABY PRODEJ NEMOVITOSTI NESKONČIL FIASKEM:

- **Kompletní právní informace o nemovitosti**
 - **adresa nemovitosti**
 - **všichni majitelé a jejich vlastnické podíly**
 - **všechny pozemky na listu vlastnictví a jejich výměra**
 - **omezení vlastnického práva**
 - **výše pohledávek** (*např. zástavní právo smluvní*)
 - **informace o věřitelých** (*v čí prospěch je zástavní či jiné právo*)
 - **případná věcná břemena** (*oprávnění, podmínky*)
- **Kompletní technické informace o nemovitosti**
 - **rozměry a plochy**
 - **technický stav**
 - **materiály**
 - **rekonstrukce**
 - **elektro, voda, odpady, plyn apod.**
 - **zařízení nemovitosti**
 - **konstrukce - podlahy, stropy, střecha apod.**
 - **vytápění**
 - **ohřev vody**
 - **izolace**
 - **možnosti připojení TV, SAT, internet...**
 - **příslušenství - balkon/lodžie, terasa apod.**
 - **vlastnictví a stav přístupové komunikace**
 - **možnost parkování**
 - **vedlejší/společné prostory**
- **Řešení a samotné využití nemovitosti**
- **Dostupnost občanské vybavenosti**
- **Náklady na bydlení a energetická náročnost**

- **Stanovení ceny**
 - Kdy je třeba mít peníze k dispozici
 - Analýza trhu v dané lokalitě
 - Skutečná cena vhodná pro prodej

- **Vytvoření inzerátu**
 - **Fotografie**
 - Vyfocení kvalitních fotek
 - Upravení velikosti fotek
 - Nahrání fotek na disk
 - **Popis v inzerátu**
 - Výstižný popis vzbuzující emoce
 - Kontrola pravopisu
 - Nastavení SEO pro lepší vyhledávání
 - Zkrácení na limitovaný počet znaků
 - Vyplnění potřebných technických údajů
 - Vyplnění kontaktních údajů
 - Nastavení automatického zvýraznění inzerátu
 - Nastavení pravidelných plateb za inzerci
 - Nahrání na sociální sítě
 - Sdílení do prodejních skupin na FB
 - Pravidelná kontrola a úprava inzerátu (*zaručuje "čerstvost" nabídky*)

- **Ověření zájemce**
 - Prověření jeho stavu a vážnosti zájmu
 - Prověření bonity/finanční schopnosti
 - Dohodnutí termínů

- **Průkaz energetické náročnosti budovy**
 - Oslovení technika
 - Prohlídka nemovitosti s technikem

- **Osobní prohlídka**
 - Příprava nemovitosti n prohlídku
 - Příprava technických a právních informací k nemovitosti
 - Zjištění financování kupní ceny

- **Potvrzení zájmu**
 - **Stvrzení podpisem vážnost zájmu a seznámení se stavem nemovitosti**
 - **Stvrzení společným podpisem o kupní ceně a složení zálohy**

- **Financování kupní ceny**
 - **Konkrétní částky v hotovosti a úvěrem**
 - **Stvrzení nejzažších termínů doplacení kupní ceny**

- **Smluvní dokumentace**
 - **Oslovení právníka, který se zabývá nemovitostním právem**
 - **Odsouhlasení všech podmínek ve smlouvách**
 - **Podpis zástavní smlouvy**
 - **Podpis kupní smlouvy**
 - **Podpis smlouvy o úschově finančních prostředků**
 - **Ověření všech podpisů na CzechPointu**

- **Návrh na vklad do katastru nemovitostí**
 - **Podpis návrhu na vklad zástavní i kupní smlouvy**

- **Katastr nemovitostí**
 - **Vklad zástavní smlouvy**
 - **Ohlídání čerpání úvěru a termínů vkladu**
 - **Vklad kupní smlouvy**

- **Oznámení o provedeném vkladu**
 - **Vyzvednout si dokument**
 - **Udělat si kopii (*lépe několik*)**
 - **Doručit uschovateli pro výplatu kupní ceny**

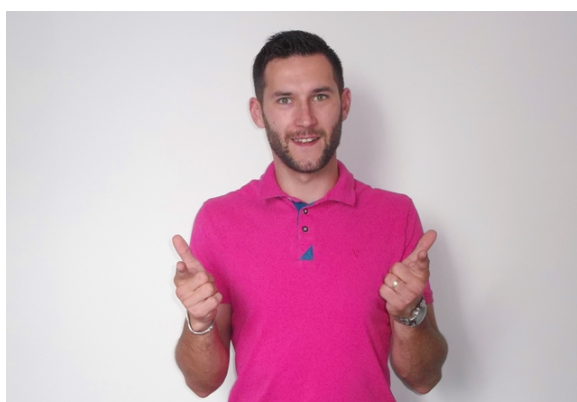
- **Předání nemovitosti**
 - **Vyklizení nemovitosti podle smluvních podmínek**
 - **Příprava dokumentace k předání nemovitosti**
 - **Opsat stavy měřidel (*elektřina, voda, plyn apod.*)**
 - **Podepsat předávací protokol**
 - **Předat všechny kopie klíčů**

- **Odhlášení trvalého bydliště**
- **Ohlášení změny trvalého bydliště** (*pojišťovny, úřady, pošta apod.*)
- **Ukončení odběru u dodavatelů energií**
 - **Plná moc pro kupujícího**
 - **Ukončení smlouvy a odhlášení**
- **Daň z nemovitosti**
 - **Příprava daňového přiznání**
 - **Odhlášení od daně z nemovitosti**
- **Daň z příjmu**
 - **Ověření, zda není povinnost odvést daň z příjmu**
 - **Případně podat daňové přiznání**
 - **Uhradit daň z příjmu**

82 BODŮ JE ÚSPĚŠNĚ ZA VÁMI A JÁ VÁM CHCI POGRATULOVAT!

Kdybyste během své cesty narazili na nějakou překážku, se kterou si nebudete vědět rady, klidně mi napište na lukas@realitnikonzultace.cz a mrkneme na to.

ZJEDNODUŠTE SI ŽIVOT PŘI PRODEJI NEMOVITOSTI!



Vypracoval Lukáš Hrdina, www.realitnikonzultace.cz

Šíření bez vědomí autora zakázáno!