

# Jak správně a bezpečně nastavit proces převodu nemovitosti



Milionová  
nemovitost





Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Témata

- Základní informace.
- Co si domluvit v rezervační smlouvě.
- Nemovitost je kupovaná na hypotéku a není zastavena hypotékou prodávajícího.
- Nemovitost je kupovaná na hypotéku a je zastavena hypotékou prodávajícího.
- Nemovitost je kupovaná bez hypotéky z vlastního a je zastavena hypotékou prodávajícího.
- Nemovitost je kupovaná bez hypotéky z vlastního a není zastavena hypotékou prodávajícího.
- Převod družstevní nemovitosti
- Odpovědi na Vaše dotazy.



Milionová  
nemovitost



## Základní informace

- Celkem mohou nastat 4 scénáře procesu převodu:
- Záleží na tom:
  1. zda je koupě financována hypotékou či z vlastních zdrojů,
  2. zda na nemovitosti je zapsáno zástavní právo hypoteční banky prodávajícího či je nemovitost bez zástavního práva.
- Scénáře procesu převodu:
  1. Nemovitost je kupovaná na hypotéku a není zastavena hypotékou prodávajícího.
  2. Nemovitost je kupovaná na hypotéku a je zastavena hypotékou prodávajícího.
  3. Nemovitost je kupovaná bez hypotéky z vlastního a je zastavena hypotékou prodávajícího.
  4. Nemovitost je kupovaná bez hypotéky z vlastního a není zastavena hypotékou prodávajícího.

+ samostatné scénáře převodu družstevního bytu.
- Popisované scénáře jsou chápány jako standard na realitním trhu a lišit se mohou jen v dílčích věcech.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Co si domluvit v rezervační smlouvě

- Detailně jsme probírali na samostatném [webináři](#), nyní jen ve zkratce.
- Smlouva musí být 3stranná (RK, prodávající, kupující)
- Co je součástí kupní ceny (např. vybavení, provize atp.)
- Termín pro uzavření kupní smlouvy:
  1. při koupi z vlastních zdrojů je běžné 4 týdny po uzavření rezervační smlouvy,
  2. při koupi na hypotéku 6-8 týdnů po uzavření rezervační smlouvy.
- Termín pro zaplacení kupní ceny:
  1. při koupi z vlastních zdrojů je běžné 5 pracovních dní po uzavření kupní smlouvy,
  2. při koupi na hypotéku je běžné 10-15 pracovních dní po uzavření kupní smlouvy.
- Závazek prodávajícího k součinnosti při uzavírání zástavní smlouvy s bankou poskytující hypoteční úvěr (jen v případě koupě na hypotéku)
- Stanovení termínu předání nemovitosti (běžně 5-10 pracovních dní po zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího).
- Stanovení termínu pro vyplacení kupní ceny z úschovy - 5 pracovních dní po zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího a nemovitost musí být prostá veškerých omezení vlastnického práva vyjma těch, které jsou zapsány se souhlasem kupujícího (zástavní smlouva z hypotečního úvěru kupujícího).
- Stanovení uschovatele kupní ceny
- Základně si popsat postup převodu.



Milionová  
nemovitost

# 1. Nemovitost je kupovaná na hypotéku a není zastavena hypotékou prodávajícího.



**A: Podpis rezervační smlouvy** s lhůtou 6-8 týdnů na zajištění financování

**B: Přípravné práce**

1) vytvoření návrhů kupní a úschovní smlouvy a jejich vzájemné schválení stranami.

2) zažádání o hypoteční úvěr, což zpravidla obnáší:

- doložení příjmů,
- bankovní odhad zastavované nemovitosti,
- prověření bankovního a nebankovního registru bankou.

*(financování nedopadne nejčastěji z důvodu neakceptovatelnosti příjmů nebo že je kupovaná nemovitost nevhodná k zástavě)*

3) schválení hypotečního úvěru.

**C: Podpisová část převodu**

1) podpis úvěrové smlouvy v bance, sjednání pojištění zastavované nemovitosti a převzetí zástavních smluv k připodepisování prodávajícím.

2) podpis kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad kupní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí, úschovní smlouvy a zástavní smlouvy spolu s návrhem na vklad zástavní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí.



Milionová  
nemovitost



# 1. Nemovitost je kupovaná na hypotéku a není zastavena hypotékou prodávajícího.

## D: Převody kupní ceny a doručení smluv na katastr nemovitostí

- 1) zaplacení části kupní ceny odpovídající části vlastních zdrojů do úschovy.
- 2) podání zástavní smlouvy spolu s návrhem na vklad zástavní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí.
- 3) doručení následující dokumentace bance k čerpání úvěru:
  - návrhu na vklad zástavní smlouvy s razítkem katastrálního úřadu dokládající podání zástavní smlouvy,
  - potvrzení o složení části kupní ceny odpovídající části vlastních zdrojů, potvrzení vystaví uschovatel (advokát, banka, notář),
  - uzavřená kupní smlouva,
  - uzavřená úschovní smlouva,
  - uzavřená zástavní smlouva.
- 4) banka zaplatí zbývající část kupní ceny odpovídající hypotečnímu úvěru do úschovy.
- 5) podání kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad kupní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí.
- 6) čekání 22-30 dní na provedení zápisu vlastnického práva na katastru nemovitostí.
- 7) uvolnění kupní ceny z úschovy na účet prodávajícího po provedení zápisu vlastnického práva na katastru nemovitostí.



Milionová  
nemovitost

# 1. Nemovitost je kupovaná na hypotéku a není zastavena hypotékou prodávajícího.



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## E: Předání nemovitosti

- 1) předání nemovitosti a sepsání předávacího protokolu.
- 2) opisy stavů měřidel (elektrina, plyn, teplá voda, studená voda, teplo).
- 3) u bytových jednotek nahlášení nového vlastníka SVJ a správě nemovitosti spolu se stavy měřidel při předání.
- 4) převody dodávek energií (elektrina, plyn), případně internetu nebo dalších dodávek (u rodinných domů – voda, odvoz odpadů).

**PŘEDÁNÍ JE STEJNÉ U VŠECH DRUHŮ NEMOVITOSTÍ A TENTO KROK NEBUDE OPAKOVÁN U DALŠÍCH PŘEVODŮ.**



Milionová  
nemovitost



## 2. Nemovitost je kupovaná na hypotéku a je zastavena hypotékou prodávajícího.

**A: Podpis rezervační smlouvy** s lhůtou 6-8 týdnů na zajištění financování.

**B: Přípravné práce**

1) vytvoření návrhů kupní a úschovní smlouvy a jejich vzájemné schválení stranami.

2) zažádání o hypoteční úvěr, což zpravidla obnáší:

- doložení příjmů,
- bankovní odhad zastavované nemovitosti,
- prověření bankovního a nebankovního registru bankou.

*(financování nedopadne nejčastěji z důvodu neakceptovatelnosti příjmů nebo že je kupovaná nemovitost nevhodná k zástavě)*

3) schválení hypotečního úvěru.

4) zažádání dokumentace od hypoteční banky prodávajícího, je potřeba následující:

- vyčíslení zůstatku úvěru hypoteční bankou prodávajícího ke dni, kdy je možné, aby byl úvěr splacen. Je to cca 10- 15 pracovních dní po očekávaném termínu podpisu kupní smlouvy,
- souhlas hypoteční banky prodávajícího se zcizením (převodem) ve prospěch kupujícího,
- souhlas hypoteční banky prodávajícího s vložení zástavy hypoteční banky kupujícího.

**C: Podpisová část převodu**

1) podpis úvěrové smlouvy v bance, sjednání pojištění zastavované nemovitosti a převzetí zástavních smluv k připodepisování prodávajícím.

2) podpis kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad kupní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí, úschovní smlouvy a zástavní smlouvy spolu s návrhem na vklad zástavní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí.





Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## 2. Nemovitost je kupovaná na hypotéku a je zastavena hypotékou prodávajícího.

### D: Převody kupní ceny a doručení smluv na katastr nemovitostí

- 1) zaplacení části kupní ceny odpovídající části vlastních zdrojů do úschovy.
- 2) podání zástavní smlouvy spolu s návrhem na vklad zástavní smlouvy a spolu se souhlasem hypoteční banky prodávajícího se souhlasem vložení zástavy hypoteční banky kupujícího.
- 3) doručení následující dokumentace bance k čerpání úvěru:
  - návrhu na vklad zástavní smlouvy s razítkem katastrálního úřadu dokládající podání zástavní smlouvy,
  - potvrzení o složení části kupní ceny odpovídající části vlastních zdrojů, potvrzení vystaví uschovatel (advokát, banka, notář),
  - uzavřená kupní smlouva,
  - uzavřená úschovná smlouva,
  - uzavřená zástavní smlouva,
  - vyčíslení zůstatku úvěru hypoteční bankou prodávajícího ke dni, kdy je možné, aby byl úvěr splacen.
- 4) banka zaplatí zbývající část kupní ceny odpovídající hypotečnímu úvěru, část odpovídající výši zůstatku úvěru prodávajícího dle vyčíslení zašle rovnou do hypoteční banky prodávajícího, zbývající část do úschovy.
- 5) podání kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad kupní smlouvy a souhlasem hypoteční banky prodávajícího se zcizením (převodem) ve prospěch kupujícího na příslušný katastr nemovitostí.
- 6) čekání 22-30 dní na provedení zápisu vlastnického práva na katastru nemovitostí.
- 7) podání návrhu na výmaz zástavního práva plynoucího z hypotečního úvěru prodávajícího na příslušný katastr nemovitostí.
- 8) Uvolnění kupní ceny z úschovy na účet prodávajícího po provedení zápisu vlastnického práva na katastru nemovitostí. *Zde doporučuji podmínit výplatu částí kupní ceny až po výmazu nebo po návrhu na výmaz zástavního práva plynoucího z hypotečního úvěru prodávajícího.*



Milionová  
nemovitost

### 3. Nemovitost je kupovaná bez hypotéky z vlastního a je zastavena hypotékou prodávajícího.



**A: Podpis rezervační smlouvy** s lhůtou 4 týdnů na přípravu převodu

**B: Příprava převodu**

1) vytvoření návrhů kupní a úschovní smlouvy a jejich vzájemné schválení stranami.

2) zažádání dokumentace od hypoteční banky prodávajícího, je potřeba následující:

- vyčíslení zůstatku úvěru hypoteční bankou prodávajícího ke dni, kdy je možné, aby byl úvěr splacen. Doporučuji cca 10 pracovních dní po očekávaném termínu zápisu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.
- souhlas hypoteční banky prodávajícího se zcizením (převodem) ve prospěch kupujícího

**C: Podpisová část převodu**

Podpis kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad kupní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí, úschovní smlouvy.



Milionová  
nemovitost



### 3. Nemovitost je kupovaná bez hypotéky z vlastního a je zastavena hypotékou prodávajícího.

#### D: Převody kupní ceny a doručení smluv na katastr nemovitostí

- 1) zaplacení celé kupní ceny odpovídající do úschovy.
- 2) podání kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad kupní smlouvy a souhlasem hypoteční banky prodávajícího se zcizením (převodem) ve prospěch kupujícího na příslušný katastr nemovitostí.
- 3) čekání 22-30 dní na provedení zápisu vlastnického práva na katastru nemovitostí.
- 4) uvolnění části kupní ceny odpovídající zůstatku hypotečního úvěru prodávajícího dle vyčíslení z úschovy po provedení zápisu vlastnického práva na katastru nemovitostí.
- 5) podání návrhu na výmaz zástavního práva plynoucího z hypotečního úvěru prodávajícího na příslušný katastr nemovitostí.
- 6) uvolnění zbývající části kupní ceny prodávajícímu z úschovy. *Zde doporučuji podmínit výplatu části kupní ceny až po úplného provedení výmazu zástavního práva plynoucího z hypotečního úvěru prodávajícího.*



Milionová  
nemovitost



## 4. Nemovitost je kupovaná bez hypotéky z vlastního a není zastavena hypotékou prodávajícího.

**A: Podpis rezervační smlouvy** s lhůtou 4 týdnů na přípravu.

**B: Příprava převodu**

Vytvoření návrhů kupní a úschovní smlouvy a jejich vzájemné schválení stranami.

**C: Podpisová část převodu**

Podpis kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad kupní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí, úschovní smlouvy.

**D: Převody kupní ceny a doručení smluv na katastr nemovitostí**

- 1) zaplacení kupní ceny do úschovy.
- 2) podání kupní smlouvy spolu s návrhem na vklad kupní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí.
- 3) čekání 22-30 dní na provedení zápisu vlastnického práva na katastru nemovitostí.
- 4) Uvolnění kupní ceny z úschovy na účet prodávajícího po provedení zápisu vlastnického práva na katastru nemovitostí.



Milionová  
nemovitost



## 5. Členská práva v družstvu jsou kupovaná bez hypotéky z vlastního.

**A: Podpis rezervační smlouvy** s lhůtou 4 týdnů na přípravu.

**B: Příprava převodu**

Vytvoření návrhů smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu, smlouvy o finančním vypořádání a úschovní smlouvy a jejich vzájemné schválení stranami.

**C: Podpisová část převodu**

Uzavření smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu, smlouvy o finančním vypořádání a úschovní smlouvy.

**D: Převody kupní ceny a doručení smluv na družstvo**

- 1) zaplacení kupní ceny do úschovy.
- 2) doručení smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu (je potřeba prostudovat stanovy družstva)
- 3) uzavření nájemní smlouvy s družstvem (ne všechna družstva uzavírají novou smlouvy, dle NOZ přechází ta původní na nabyvatele členských práv).
- 4) uvolnění kupní ceny z úschovy na účet převodce.



Milionová  
nemovitost



## 6. Členská práva v družstvu kupovaná na hypotéku. Se zástavou jiné nemovitosti.

**A: Podpis rezervační smlouvy** s lhůtou 6-8 týdnů na přípravu.

**B: Příprava převodu**

- 1) vytvoření návrhů smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu, smlouvy o finančním vypořádání a úschovní smlouvy a jejich vzájemné schválení stranami.
- 2) zažádání o hypoteční úvěr, což zpravidla obnáší:
  - doložení příjmů,
  - bankovní odhad zastavované nemovitosti,
  - prověření bankovního a nebankovního registru bankou.
- 3) schválení hypotečního úvěru.
- 4) vyžádání zůstatku anuity váznoucí na členských právech.

**C: Podpisová část převodu**

- 1) podpis úvěrové smlouvy v bance, sjednání pojištění zastavované nemovitosti a převzetí zástavních smluv
- 2) Uzavření smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu, smlouvy o finančním vypořádání, úschovní smlouvy a zástavní smlouvy.



Milionová  
nemovitost



## 6. Členská práva v družstvu kupovaná na hypotéku. Se zástavou jiné nemovitosti.

### D: Převody kupní ceny a doručení smluv na družstvo a katastr nemovitostí

- 1) zaplacení části kupní ceny odpovídající části vlastních zdrojů do úschovy.
- 2) podání zástavní smlouvy spolu s návrhem na vklad zástavní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí.
- 3) doručení následující dokumentace bance k čerpání úvěru:
  - návrhu na vklad zástavní smlouvy s razítkem katastrálního úřadu dokládající podání zástavní smlouvy,
  - potvrzení o složení části kupní ceny odpovídající části vlastních zdrojů, potvrzení vystaví uschovatel (advokát, banka, notář),
  - uzavřená smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu
  - uzavřená smlouva o finančním vypořádání
  - uzavřená úschovní smlouva,
  - uzavřená zástavní smlouva.
- 4) banka zaplatí zbývající část kupní ceny odpovídající hypotečnímu úvěru do úschovy.
- 5) doručení smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu (je potřeba prostudovat stanovy družstva)
- 6) uzavření nájemní smlouvy s družstvem (ne všechny družstva uzavírají novou smlouvy, dle NOZ přechází ta původní na nabyvatele členských práv).
- 7) uvolnění kupní ceny z úschovy
  1. na účet převodce.
  2. na účet družstva dle vyčíslení zůstatku unuity.



Milionová  
nemovitost

## 7. Členská práva v družstvu kupovaná na hypotéku. S převodem bytu do vlastnictví.



**A: Podpis rezervační smlouvy** s lhůtou 6-8 týdnů na přípravu.

**B: Příprava převodu**

- 1) vytvoření návrhů smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu, smlouvy o finančním vypořádání a úschovní smlouvy a jejich vzájemné schválení stranami.
- 2) zažádání o hypoteční úvěr, což zpravidla obnáší:
  - doložení příjmů,
  - bankovní odhad kupované nemovitosti,
  - prověření bankovního a nebankovního registru bankou.
- 3) schválení hypotečního úvěru.
- 4) vyžádání zůstatku anuity váznoucí na členských právech.

**C: Podpisová část převodu**

- 1) podpis úvěrové smlouvy v bance – tzv. předhypoteční úvěr.
- 2) Uzavření smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu, smlouvy o finančním vypořádání, úschovní smlouvy.





Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## 7. Členská práva v družstvu kupovaná na hypotéku. S převodem bytu do vlastnictví.

### D: Převody kupní ceny a doručení smluv na družstvo a katastr nemovitostí

- 1) zaplacení části kupní ceny odpovídající části vlastních zdrojů do úschovy.
- 2) doručení následující dokumentace bance k čerpání úvěru:
  - potvrzení o složení části kupní ceny odpovídající části vlastních zdrojů, potvrzení vystaví uschovatel (advokát, banka, notář),
  - uzavřená smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu
  - uzavřená smlouva o finančním vypořádání
  - uzavřená úschovná smlouva,
- 4) banka zaplatí zbývající část kupní ceny odpovídající předhypotečnímu úvěru do úschovy.
- 5) doručení smlouvy o převodu členských práv a povinností v družstvu (je potřeba prostudovat stanovy družstva)
- 6) uzavření nájemní smlouvy s družstvem (ne všechna družstva uzavírají novou smlouvy, dle NOZ přechází ta původní na nabyvatele členských práv).
- 7) uvolnění kupní ceny z úschovy
  1. na účet převodce.
  2. na účet družstva dle vyčíslení zůstatku unuity.
- 8) Uzavření kupní smlouvy s družstvem.
- 9) Převod bytové jednotky na příslušném katastru vlastnictví z družstva na kupujícího.
- 10) Uzavření hypoteční smlouvy v bance a zástavní smlouvy.
- 11) Vložení zástavní smlouvy na příslušný katastr nemovitostí.



Milionová  
nemovitost

**Děkuji a těším se na diskusi**



**KOTULA**  
Realitní kancelář

**Ing. Daniel Kotula**

Tel +420 739 343 871

E-mail [daniel@kotula.cz](mailto:daniel@kotula.cz)