

PRÁVNÍ SEBOBRANA MAJITELE

6 kritických pastí při prodeji nemovitosti (a jak se jim vyhnout)

Dobrý den, jmenuji se Roman Fojtík a v realitách se pohybuji přes 13 let, abych věděl jednu věc: Při prodeji domu nebo bytu jde o Vaše **celoživotní úspory**. Přesto spousta lidí podceňuje detaily a riskuje, že kvůli chybám přitáhne spekulanty, **přijde o statisíce** nebo se dostane do vleklých soudních sporů. Tento rychlý průvodce jsem sepsal, abyste měl/a v ruce jasný návod, na co si dát pozor a jak ochránit svůj majetek.

Past č. 1: Spekulanti a „rychlí kupci“

- **Riziko:** Ozve se Vám zájemce, který tvrdí, že kupuje v hotovosti a chce slevu za rychlé jednání. Často jde o spekulanty nebo skryté investory, kteří zneužijí toho, že neznáte reálnou tržní cenu v roce 2026, **a stlačí Vás o 15–20 % níže**.
- **Jisté řešení:** Nikdy nepodepisujte nic pod tlakem hned na první schůzce. Cenu si nechte nezávazně ověřit z realizovaných cen v katastru, ne podle toho, co zrovna někdo říká.

Past č. 2: Chybějící energetický štítek (PENB) – Pokuta od státu

- **Riziko:** Zákon mluví jasně: při prodeji musíte kupujícímu předložit Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) nejpozději při podpisu kupní smlouvy. Pokud ho nemáte, inzerujete nelegálně a Státní energetická inspekce vám může udělit pokutu až do výše **100 000 Kč**.
- **Jak je to doopravdy?**
 - **U rodinného domu:** Zde musíte mít vlastní štítek **vždy**. Bez výjimek.
 - **U bytu v osobním vlastnictví (SVJ):** Nemusíte si nechat dělat vlastní štítek pro konkrétní byt. Průkaz musí mít vypracovaný **celé SVJ pro celou budovu**. Stačí si od předsedy SVJ nebo správce vyžádat jeho kopii. (Pokud ho SVJ nemá, zákon vám dovoluje nahradit ho vyúčtováním elektřiny a plynu za poslední 3 roky).
 - **U družstevního bytu:** Při převodu družstevního podílu energetický štítek ze zákona **nepotřebujete**.
- **Jisté řešení:** Zjistěte si stav svého energetického štítku ještě předtím, **než nemovitost vůbec vyvěsíte na internet**. Je to vaše zákonná povinnost a nejlepší ochrana před nečekanou kontrolou.

Past č. 3: Špatně ošetřená rezervační záloha

- **Riziko:** Kupující složí rezervační zálohu, ale z obchodu nakonec sejde (třeba nedostane hypotéku). Pokud je smlouva špatně napsaná, hrozí, že **budete muset zálohu vrátet**, nebo naopak platit smluvní pokutu Vy.

- **Jisté řešení:** Rezervační smlouva musí jasně definovat, co se stane s penězi, když banka hypotéku neschválí. Záloha by nikdy neměla jít na soukromý účet jednotlivce, ale na bezpečné místo.

🔥 Past č. 4: Amatérská kupní smlouva z internetu

- **Riziko:** Použít vzor kupní smlouvy stažený z Google je **nejrychlejší cesta do pekel**. Každá nemovitost má svá specifika (věcná břemena, přístupové cesty, přípojky). Stačí jedna špatná formulace a **katastr prodej zamítne** – vy ztratíte měsíce času a kupující může odstoupit.
- **Jisté řešení:** Kupní smlouvu musí **VŽDY psát nebo kontrolovat právník** specializovaný na nemovitosti. Zde se šetřit nevyplácí.

🔥 Past č. 5: Výplata peněz „na dobré slovo“

- **Riziko:** Nechat přepsat nemovitost na katastru předtím, než máte peníze na účtu, je **obrovský hazard**. Stejně tak je riskantní poslat peníze na účet prodávajícího před přepisem.
- **Jisté řešení:** Používejte výhradně **bezpečnou úschovu peněz** (bankovní, advokátní nebo notářskou). Peníze leží bezpečně u třetí strany a uvolní se vám až ve chvíli, kdy vás katastr oficiálně zapíše jako nového majitele.

🔥 Past č. 6: Noční můra jménem „Skryté vady“ (Ručíte až 5 let!)

- **Riziko:** Kupující má ze zákona právo **až 5 let po koupi zpětně reklamovat skryté vady** na nemovitosti (např. zatékání do střechy, praskající základy, nefunkční izolace). Pokud takovou vadu objeví, může po vás žádat obrovskou slevu z kupní ceny, nebo v extrémním případě od **celé smlouvy odstoupit** a chtít peníze zpět.
- **Jisté řešení:** Do kupní smlouvy detailně a pravdivě vypište reálný technický stav nemovitosti včetně všech nedostatků. Co je ve smlouvě přiznáno, to kupující nemůže později reklamovat. Pro stoprocentní jistotu doporučuji nechat před prodejem vypracovat odbornou inspekci nemovitosti.

Závěr: Pokud chcete mít jistotu, že prodej Vaší nemovitosti v okolí Rudné, Chýně, Hostivic, nebo Jinočan, Nučic či kdekoli v okolí Prahy-západ proběhne hladce, bezpečně a bez právních rizik, rád Vám s celým procesem pomohu – od nastavení správné ceny až po neprůstřelný právní servis. Máte kupujícího, ale nevíte jak dál? Pomohu Vám

Roman Fojtík – realitní specialista společnosti Lexireal

☎ tel.: 606 953 342

✉ e-mail: reality@romanfojtik.cz | lexireal@romanfojtik.cz

🌐 web: www.jistyprodej.cz | www.romanfojtik.cz



„Pro lidi, kteří chtějí rozhodnutí, ne sliby.“