



11 NEJČASTĚJŠÍCH PROBLÉMŮ

PŘI KOUPI A PRODEJI NEMOVITOSTI

A JAK JE ŘEŠIT

Autor: JUDr. Ilona Černochová, LL.M.

advokátka a realitní právnička

www.ilonacernochova.cz

2017 © Ilona Černochová, www.ilonacernochova.cz



JUDr. Ilona Černočová, LL.M.
advokátka a realitní právnička



Obsah

Proč jsem tuto příručku napsala?	4
Několik slov o mně...	5
1. Jakým zákonem se řídí kupní smlouva?	6
2. Co všechno se kupní smlouvou převádí z prodávajícího na kupujícího?	7
Prodej bytu	7
Prodej domu	8
Prodej pozemku	8
3. Kdy se kupující stane vlastníkem nemovitosti? Co se děje v mezidobí po podpisu kupní smlouvy a před zápisem do katastru?	9
4. Jak zajistit bezpečnou úhradu kupní ceny?	11
5. Kupující si bere hypotéku, jak se to projeví v kupní smlouvě?	13
6. Na nemovitosti vážne hypotéka prodávajícího. Představuje to pro kupujícího nějaké riziko?	15
7. Jak je to s vadami nemovitosti a dluhy?	17
8. Co si mám připravit k podpisu smluv? Musím tam být osobně?	19
9. Jak probíhá předání nemovitosti?	21
10. Je výše kupní ceny uvedená v kupní smlouvě konečná, resp. s jakými platbami musíme ještě počítat?	22
Prodávající	22
Kupující	22
11. Prodal(a) jsem či koupil(a) jsem nemovitost, na co ještě nezapomenout?	24
Prodávající	24
Kupující	24
Závěr	25

Proč jsem tuto příručku napsala?

Chystáte se prodat či koupit dům, byt či pozemek a máte z toho trochu obavy? Vůbec se vám nebudím. Prodej či koupě nemovitosti je záležitost, která není pro laika úplně jednoduchá a bez rizik. Většina z nás ji absolvuje jen několikrát za život a přitom jde o velké peníze.

Abych vám tuto situaci alespoň trochu usnadnila, napsala jsem pro vás tuto příručku. Uvedla jsem zde odpovědi na nejčastější dotazy, které od klientů slýchám.

Po jejím přečtení:

- získáte lepší představu, jak vše probíhá
- porozumíte lépe kupní smlouvě
- budete vědět, na co si dát pozor
- získáte doporučení, jak si poradit v některých složitějších případech
- půjdete do prodeje či koupě nemovitosti lépe připraveni a s větší sebejistotou.

V příručce uvádím hypertextové odkazy, jejichž prokliknutím můžete získat další užitečné informace a odkazy na aktuální legislativu.

Několik slov o mně...

V advokacii jsem 13 let a vždy pro mě bylo nejdůležitější dělat věci pořádně. Proto se specializuji výhradně na jednu oblast a tou jsou nemovitosti. Moji úzkou specializaci a znalost realitního prostředí vnímám jako naprosto nezbytný předpoklad pro to, abych svou práci dělala co nejlépe. A to i za cenu odmítání zakázek z jiných právních odvětví, kde raději doporučím vybraného kolegu-specialistu.

Protože se věnuji téměř výlučně nemovitostem, mám možnost se v tomto oboru neustále zlepšovat a získávat další zkušenosti a poznatky. Díky tomu pracuji rychle a efektivně (a pro klienty tedy levněji).

Velmi mě naplňuje nejen realitní právo jako takové, ale i neustálé poznávání potřeb klientů a na to navazující vylepšování mých služeb. Z tohoto důvodu budu ráda za jakoukoli zpětnou vazbu od vás – čtenářů, týkající se nejen této příručky, ale i jakékoli mé jiné služby.

Doufám, že vám tato příručka bude užitečným průvodcem a rádcem při koupi či prodeji nemovitosti a přeji vám, aby vše proběhlo hladce a podle vašich představ. A pokud byste cítili, že je to na vás přeci jen příliš složité nebo zdlouhavé, neváhejte mě kontaktovat zde. Ráda vám pomůžu s jakýmkoliv vašim dotazem či problémem.

Přeji vám příjemné počtení ☺

1

Jakým zákonem se řídí kupní smlouva?

Převod **nemovitosti** (nejčastěji domu, bytu či pozemku) se řídí především platným **občanským zákoníkem**. Někoho může překvapit, že u převodu bytových jednotek vzniklých před rokem 2014 se rovněž použije dnes již zrušený **zákon o vlastnictví bytů**. Ale opravdu tomu tak je. Právní režim vymezení jednotky se řídí příslušným zákonem podle toho, zda se jedná o „**starou jednotku**“ (kterých je drtivá většina) nebo o „**novou jednotku**“ vzniklou od roku 2014.

Po podpisu kupní smlouvy je potřeba zapsat vlastnické právo kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí. Tento postup se řídí **katastrálním zákonem**.

§

2

Co všechno se kupní smlouvou převádí z prodávajícího na kupujícího?

Předmětem převodu je typicky bytová jednotka, dům jako součást pozemku či pozemek.

Prodej bytu

Je-li prodáván **byt**, ve smlouvě se označuje jako *bytová jednotka*. S ní se převádí nejen byt jako takový, ale také podíl na společných částech příslušného domu a zpravidla i na pozemku pod domem (popřípadě i na dalších tzv. funkčně souvisejících pozemcích).

Společnými částmi jsou například základy domu, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, výtahy, prádelny, sušárny, sklepní kóje atd.

Podíl na společných částech je zpravidla určen jako poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Dojdeme k němu tak, že podlahovou plochu jednotky (bytu) vydělíme součtem podlahových ploch všech jednotek v domě.

S bytovou jednotkou je někdy prodáván i **sklep** či **parkování**.

Převod **sklepa** je zpravidla ve smlouvě popsán jako převod užívacích práv. Sklep je totiž zpravidla součástí společných částí domu a prodávající má k němu na základě dohody s ostatními vlastníky užívací právo.

Garáž či **parkovací stání** jsou zpravidla součástí velké nebytové jednotky (garáže) spoluvlastněné více osobami, které v ní mají právo parkovat nebo součástí společných částí. Spoluvlastníci jsou dohodnuti, kdo z nich jaké parkovací stání může užívat. Příslušný spoluvlastnický podíl je pak předmětem převodu, přičemž kupující nabývá užívací právo k parkovacímu stání či garáži svého předchůdce (prodávajícího).

Prodej domu

Prodáváte-li či kupujete **dům**, bude zpravidla **součástí pozemku**, na němž je postaven. Ani dnes však není vyloučeno, že dům a pozemek existují jako dvě právně samostatné věci (např. v případě, že mají odlišné vlastníky). Zde je třeba dát pozor na vzájemné **předkupní právo** vlastníka domu a pozemku.

Prodej pozemku

Předmětem převodu může být samozřejmě i **samostatný pozemek**, pokud na něm není stavba, která je jeho součástí.



3

Kdy se kupující stane vlastníkem nemovitosti? Co se děje v mezidobí po podpisu kupní smlouvy a před zápisem do katastru?

Kupující se stane vlastníkem nemovitosti až poté, co jej zapíše příslušný *katastrální úřad*. Zápis se provádí na základě návrhu, jehož přílohou je podepsaná kupní smlouva.

Lhůta pro provedení zápisu závisí na vytíženosti příslušného katastrálního úřadu, ze zákona ale nemůže být nikdy kratší než 20 dnů. Zpravidla je třeba počítat s lhůtou alespoň 20 dnů + několik dnů navíc.

Zápis se ale provádí zpětně. To znamená, že kupující je zapsán jako nový vlastník nemovitosti již ke dni, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. V průběhu řízení na katastru je však vlastníkem stále prodávající, přičemž k předání nemovitosti kupujícímu dochází zpravidla až po provedení zápisu.



Moje doporučení:

Počítejte s tím, že zápis kupujícího do katastru nemovitostí obvykle nějaký ten týden potrvá. Domluvte se proto jasně s druhou stranou (ať je to prodávající nebo kupující), kdo bude za toto období platit poplatky spojené s užíváním bytu (elektřina, vodné, stočné, teplo...). Standardem je, že tyto náklady hradí prodávající s výjimkou případu, kdy je již byt či dům předán k užívání

kupujícímu před jeho zápisem do katastru. Někdy se smluvní strany dohodnou, že prodávající bude v prodávaném bytě či domě ještě nějakou dobu po přepisu vlastnického práva bydlet. V těchto případech doporučuji si sjednat, zda bude prodávající platit kupujícímu, který již bude právoplatným vlastníkem nemovitosti, nějaké nájemné. Takové ujednání můžete rovnou napsat do kupní smlouvy. Předejdete tak možným nedorozuměním v budoucnu.

§

4

Jak zajistit bezpečnou úhradu kupní ceny?

Zajištění bezpečného způsobu úhrady kupní ceny je u převodu nemovitosti naprosto klíčové. Já svým klientům doporučuji **advokátní úschovu** kupní ceny a listin. Nevyjde vás draho, její náklady navíc často hradí v rámci svých služeb realitní kancelář.

Úschova peněžních prostředků je pro kupujícího zárukou, že prodávající dostane peníze až poté, co je kupující zapsán v katastru jako vlastník nemovitosti. A naopak, podmínkou toho, aby se kupující stal vlastníkem nemovitosti je, že zaslal kupní cenu do úschovy. Chráněny jsou tedy obě smluvní strany. Při provádění advokátních úschov jsem vždy dostatečně pojištěna tak, aby pojištění pokrývalo celou finanční částku, kterou mi klienti svěřují.



Jak se to dělat nemá...

Kupující pan Pokorný se nechal přemluvit panem Svobodou k tomu, aby mu peníze za byt v širším centru Prahy poslal rovnou na účet. Částku ve výši 5.390.000 Kč bohužel už nikdy neviděl a vlastníkem bytu se nestal. Zbyly mu jen oči pro pláč. V případě úschovy peněz by taková situace nenastala.

To pan Jaroš na to šel při koupi rodinného domu jinak. Po podpisu kupní smlouvy donesl příslušnou smlouvu na katastr a stal se právoplatným vlastníkem domu. Ve smlouvě sice slíbil, že sjednaných 6 mil. Kč zaplatí, skutek ale utek'. Proávající – paní Bezděková přišla o střechu nad hlavou a peníze dosud nedostala. Podala trestní oznámení a doufá v zázrak...



Moje doporučení:

S ohledem na zkušenosti pana Pokorného, paní Bezděkové a mnoha dalších vás prosím o jedno: při koupi či prodeji nemovitosti za miliony korun nepodceňujte způsob úhrady a vypořádání kupní ceny. Bez úschovy sice ušetříte několik tisíc korun, riskujete však příliš mnoho a následky mohou být nevratné. Již tolik nesejde na tom, zda se rozhodnete pro advokátní, notářskou či bankovní úschovu.

§

5

Kupující si bere hypotéku, jak se to projeví v kupní smlouvě?

Co vám budu říkat, žijeme v době „hypotékové“. Dostupnost úvěrů na bydlení a nízké úrokové sazby mají za následek, že mnozí kupující financují své bydlení hypotékou. S tím je třeba od prvopočátku počítat a uzpůsobit tomu smluvní podmínky obchodu.



Asi byste nechtěli, aby se vám stalo...

Manželé Polákovi našli po dlouhém hledání pěkný stavební pozemek na okraji města. Báli se, aby je nepředběhl jiný zájemce, tak ihned podepsali rezervační smlouvu a zaplatili rezervační zálohu. Neprozradili však, že nemají dostatek peněz a musí si vzít na úhradu části kupní ceny hypotéku. Po návštěvě své banky požádali prodávajícího, aby na pozemku zřídil zástavní právo ve prospěch banky. Proávající protestuje, neboť nechce zatěžovat svůj vlastní majetek, když nemá žádný dluh. Zde bude potřeba dlouhé vysvětlování...



Musí tedy prodávající s hypotékou kupujícího vždy souhlasit?

Odpověď zní ano. Pokud kupující hradí část kupní ceny z hypotéčního úvěru, je nutná spolupráce prodávajícího. Ten musí souhlasit s podpisem zástavní smlouvy ve prospěch banky, kterou se zřídí **zástavní právo** k jeho nemovitosti. A to i přesto, že jde o dluh kupujícího a nemovitost je v době podpisu zástavní smlouvy ještě ve vlastnictví prodávajícího. Zástavní právo zajišťuje bance splacení úvěru kupujícího. Pokud by nesplácel, může banka zastavenou nemovitost prodat a utrženou cenu použít na úhradu dluhu.



Moje doporučení:

Pokud podepisujete jakoukoli smlouvu na nemovitost, počínaje rezervační smlouvou, neponechávejte nic náhodě. Já si vždy u kupujícího ověřuji, jakým způsobem chce hradit kupní

cenu, a v případě hypotéky zapracuji do smlouvy klausuli o tom, že prodávající s tímto způsobem financování souhlasí. Je to jednoduché řešení, které vám však pomůže předejít mnoha problémům a časovým prodlevám.



Dá se hypotéka domluvit předem?

Ano a je to určitě dobrý nápad! Je v zájmu všech stran, aby si kupující ještě před podpisem rezervační smlouvy řádně ověřil své finanční možnosti a s bankou si poskytnutí hypotéčního úvěru předjednal. Na základě toho získá poměrně jasnou představu o tom, jaké bydlení si může dovolit a také o orientační výši měsíční splátky.

Velmi praktické je i znát lhůty, které banka bude potřebovat pro zaslání peněz kupujícímu (resp. do úschovy). Již při první návštěvě se kupující navíc dozví, jaké všechny dokumenty po něm bude banka vyžadovat pro vyřízení hypotéky a čerpání peněz. A to celý proces urychlí.



Pokud připravuji pro klienty smluvní dokumentaci, všechny tyto náležitosti v nich detailně ošetřuji. Moje smlouvy jsou bankami široce přijímány. Proto nevznikají problémy ani s textem smluv ani s dodáním veškerých potřebných dokumentů bance. To je velmi důležité pro hladký a rychlý průběh převodu.



6

Na nemovitosti vážne hypotéka prodávajícího. Představuje to pro kupujícího nějaké riziko?

Hypotéka prodávajícího určité riziko pro kupujícího opravdu představuje. Prodej nemovitosti s hypotékou je však v dnešní době běžný, a pokud je vše odborně právně ošetřeno, není se čeho obávat.

?

Jak na to?

Tuto situaci je možné řešit dvěma způsoby. Prvním z nich je předčasné splacení úvěru z kupní ceny, druhým je převzetí hypotéky kupujícím.

V praxi se mnohem častěji setkávám s prvním způsobem. Smluvně to ošetřuji tak, že peníze od kupujícího jsou použity k úhradě hypotéky prodávajícího. Touto úhradou zanikne dluh prodávajícího a následně je z katastru vymazáno zástavní právo banky. Zpravidla bývá dluh nižší než nesplacená hypotéka, takže prodávajícímu ještě zbudou nějaké peníze k dobru.

?

Dá mi na to banka hypotéku?

Paní Konečná si našla velmi pěkný byt 2+kk na malém městě. Znejistěla však, když jí prodávající řekl, že „má na bytě hypotéku“ Bojí se, aby jí banka prodávající byt neprodala pod rukou. Navíc má našetřenou jen část finančních prostředků a obává se, zda jí banka na takový byt dá hypotéku.

Ano, ani toto není v dnešní době problém. Banka kupujícího si zřídí zástavní právo, které se do katastru nemovitostí zapíše jako druhé v pořadí. Po splacení hypotéky prodávajícím se původní

zástavní právo vymaže. Tyto převody se provádí ve spolupráci s oběma financujícími bankami (prodávajícího i kupujícího).



Na co si tedy dát pozor?

Pokud se rozhodnete prodat byt s hypotékou, navštivte nejdříve svou banku a zeptejte se, k jakému datu můžete hypotéku předčasně splatit a jaké poplatky po vás za to banka bude chtít. Dobrou zprávou je, že po novele **zákona o spotřebitelském úvěru** už po vás banky nemohou zdaleka chtít takové sankce jako dříve.

Pokud si chcete k tomuto tématu přečíst více, mrkněte na i můj **článek** na blogu.



7

Jak je to s vadami nemovitosti a dluhy?

Jako prodávající jste ze zákona povinni upozornit na vady převáděné nemovitosti, o nichž víte. Tato povinnost se týká jak vad faktických (například konstrukční vady) tak i vad právních (zástavní práva, sjednaná nájemní smlouva apod.).



Pozor na zakopaného psa...

Helena našla nabídku cenově výhodné garsonky v centru Brna. Po konzultaci s realitní kanceláří pochopila důvod nízké ceny, v bytě bydlela babička prodávajícího tzv. „na dožití“. Helena ale hledala byt jako prostředek pro uložení volných financí, takže jí tato právní vada až tak nevadila. Zde jde výjimečně o příběh se šťastným koncem.

Před koupí nemovitosti si vždy řádně prověřte, zda nemovitost nemá právní či jiné vady. Různá právní zatížení, která snižují hodnotu bytu, zjistíte z výpisu z katastru nemovitostí. Nejčastěji se jedná o zástavní práva, různé služebnosti a další. Na nemovitosti však mohou váznout i další právní vady, které v katastru nezjistíte. Ty je třeba si ověřit u prodávajícího a jejich případnou existenci náležitě ošetřit v kupní smlouvě. Pokud kupujete nemovitost, nezapomeňte si také proklepnout prodávajícího, zda na něho není vedena exekuce či jiné řízení.

Doporučení:

Při přípravě kupních smluv pro mé klienty do nich vždy dávám prohlášení prodávajícího o tom, zda a případně jaké vady má prodávaná nemovitost. Ve smlouvách rovněž doporučuji uvést prohlášení prodávajícího o tom, že splnil své zákonné povinnosti vůči kupujícímu. Jedná se o předání PENB (průkaz energetické náročnosti budovy) a u bytů rovněž **potvrzení osoby odpovědné za správu**

domu (zpravidla společenství vlastníků jednotek) o tom, že vůči prodávajícímu neviduje žádné nedoplatky za správu domu a pozemku.

Poněkud citlivou bývá otázka odpovědnosti prodávajícího za skryté vady nemovitosti a její případné omezení či vyloučení. Zde hodně záleží na konkrétních okolnostech případu. Zde doporučuji vzít do úvahy zejména stáří nemovitosti a ideálně nechat nemovitost ještě před jejím prodejem či koupí prověřit technickým inspektorem nemovitostí.



8

Co si mám připravit k podpisu smluv? Musím tam být osobně?

Kupní smlouvu lze podepsat prakticky kdekoli. Nejčastěji k tomu dochází v realitní kanceláři, u advokáta či na jiném sjednaném místě. Při dobré přípravě (odsouhlasení konečného textu smluv před schůzkou) vám to zpravidla nezabere více jak hodinu. S kupní smlouvou se obvykle podepisuje i smlouva o úschově kupní ceny a návrh na katastrální úřad.

Nezapomeňte, že podpisy smluvních stran musí být alespoň na jednom vyhotovení kupní smlouvy úředně ověřené (například *advokátem*, notářem, pracovníkem obecního úřadu či pošty).

Při podpisu smluv se můžete nechat zastoupit, zástupce ale musíte vybavit plnou mocí s úředně ověřeným podpisem, kterou zástupce přinese k podpisu smlouvy. Klientům vřele doporučuji, aby si text takového plné moci nechali předem odsouhlasit právníkem. Omezí tak riziko pozdějších problémů na katastrálním úřadu. Každopádně nejjistější variantou je osobní účast smluvních stran při podpisu.

Celý proces se usnadní a urychlí, pokud smluvní strany poskytnou již před přípravou smluv svá osobní data tak, jak je mají zapsaná v příslušných dokladech (občanský průkaz, cestovní pas, případně výpis z evidence registru obyvatel, u cizinců potvrzení o pobytu atd.).



K podpisu kupní smlouvy si nezapomeňte vzít:

- průkaz totožnosti (občanský průkaz, cestovní pas)
- plnou moc, pokud smlouvy podepisujete jako zástupce
- případně finální znění smluv, které máte podepsovat (pokud nemáte při podpisu svého advokáta, který za vás kontroluje, že podepisujete to správné znění smlouvy).

§

9

Jak probíhá předání nemovitosti?

S předáním nemovitosti vám zpravidla pomůže realitní kancelář. Jeho součástí je prohlídka předávané nemovitosti, zaznamenání stavu měřidel energií a médií (elektroměr, plynoměr, stav studené a teplé vody), předání klíčů a podpis předávacího protokolu. Následně je třeba nahlásit změnu majitele u dodavatelů energií (to provede kupující, k čemuž mu prodávající poskytne případnou asistenci).

§

10

Je výše kupní ceny uvedená v kupní smlouvě konečná, resp. s jakými platbami musíme ještě počítat?

Tyto platby se pochopitelně liší podle toho, zda jste prodávajícím nebo kupujícím.

Prodávající

Jako prodávající jste zpravidla zavázáni zaplatit provizi realitní kanceláři, která bývá součástí kupní ceny. Běžná výše provize se pohybuje mezi 3–5 % z kupní ceny.

Pokud se vám podařilo prodat nemovitost se ziskem (tj. za vyšší částku, než jste ji zakoupili), nesmíte zapomenout na zaplacení **daně z příjmů**. Zákon stanoví z této daňové povinnosti pro některé případy **výjimky**, například pokud měl prodávající v rodinném domě či bytě bydliště nejméně 2 roky bezprostředně před prodejem nebo jej vlastnil alespoň 5 let.



Na daň z příjmů nezapomeňte ani při prodeji družstevního bytu, kdy na kupujícího převádíte podíl v družstvu. I o takovém obchodu se může finanční úřad dozvědět.

Kupující

Jestliže nemovitost **kupujete**, je třeba počítat s tím, že kromě kupní ceny jste povinni uhradit i **daň z nabytí nemovitých věcí** ve výši 4%. Při jejím výpočtu se vychází buď ze sjednané kupní ceny, z ceny zjištěné znaleckým posudkem nebo ze směrné hodnoty. Podle dřívější právní úpravy druhá smluvní strana za úhradu daně ručila, to však již nyní neplatí.

*Daňové přiznání je kupující povinen vyplnit na předepsaném **tiskopisu** a podat nejpozději do konce 3. měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bylo jeho vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru.*

Příklad:

Pokud je tedy kupující zapsán jako vlastník nemovitosti dne 15. května, tříměsíční lhůta pro podání daňového přiznání začne běžet 1. června a skončí 31. srpna. V téže lhůtě musí kupující peníze zaslat příslušnému finančnímu úřadu.

U brněnských realitních kanceláří je zvykem, že provizi platí kupující. Pokud jste si tedy vyhlédli nemovitost v této lokalitě, vždy si tuto informaci raději ověřte. Ačkoli by na toto měla realitní kancelář upozornit již v inzerátu dané nemovitosti, ne vždy se to dodržuje.

Smluvní strany se také musí dohodnout na tom, kdo uhradí poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí. To však nebývá problém, neboť jeho výše činí 1.000 Kč, což je s ohledem na cenu nemovitosti zpravidla zanedbatelná částka.



11

Prodal(a) jsem či koupil(a) jsem nemovitost, na co ještě nezapomenout?

Kromě radosti z realizovaného obchodu stojí za zmínku ještě několik zákonných povinností, které se vyplatí dodržet.

Prodávající

Jako vlastník nemovitosti jste každoročně platili daň z nemovitosti. Co se příliš neví, je skutečnost, že finanční úřad nezačne sám od sebe zasílat složenku na tuto daň novému vlastníkovi. Prodej nemovitosti musíte tedy příslušnému finančnímu úřadu nahlásit, aby si tuto změnu zanesl do své evidence.

Kupující

Jestliže jste koupili byt, nezapomeňte na **oznamovací povinnost** vůči správci domu. Jako nový vlastník jste povinni oznámit příslušnému společenství vlastníků jednotek svou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To slouží k zajištění lepší informovanosti ostatních vlastníků o tom, kdo s nimi sdílí dům. Určitě je správně to udělat, nicméně za nesplnění této povinnosti zákon nestanoví žádnou sankci.



Závěr

A to je prozatím všechno. Doufám, že se vám příručka líbila a pomohla vám nalézt odpovědi alespoň na část otázek, které jste si v souvislosti s prodejem či koupí nemovitosti kladli.

Pokud byste se přeci jen potřebovali ještě na něco zeptat, určitě se ozvěte.

Zastihnete mě buď na telefonu **+420 604 171 941** nebo na e-mailové adrese: ***ilona@ilonacernochova.cz***.



Mojí specializací jsou kupní smlouvy na nemovitosti a realitní právo. Mohu pro vás vypracovat kompletní smluvní dokumentaci, provést právní prověření nemovitosti nebo právně zhodnotit smlouvy, které jste dostali od protistrany. Vždy budu maximálně dbát o ochranu vašich práv a vyjednám pro vás lepší podmínky obchodu.

Budu také moc ráda za jakoukoli zpětnou vazbu.

Napište mi vaše připomínky, podněty a co se vám třeba líbilo a co méně. Bude to pro mě přínosným podnětem pro další zlepšování mých služeb.

Mrkněte také na můj *nemoslovník* a *blog*, najdete tam další praktické informace z realitního práva, které se vám mohou hodit. 😊