

# Služby realitnej kancelárie

**Rozhodli ste sa predať alebo prenajať nehnuteľnosť cez realitnú kanceláriu? Neviete, aké služby by Vám mala poskytnúť?**

Profesionálna realitná kancelária vám sprostredkuje predaj alebo prenájom nehnuteľností a samozrejmosťou by malo byť aj poradenstvo. Realitná kancelária by mala poznať okrem katastrálneho zákona, občianskeho, obchodného zákonníka napr. aj základné daňové zákony. Moja známa mi nedávno dala na pripomienkovanie kúpnu zmluvu. Veľmi sa ponáhľala, jej mama potrebovala HNEĎ predať byt.

Jej mama vybrala známeho – realitnú kanceláriu, ktorá jej našla kupujúcich a pripravila kúpnu zmluvu. Keďže moja známa chcela mať istotu, že predaj prebehne bez komplikácií, dala mi kúpnu zmluvu na nahliadnutie. Po prečítaní prvých pár riadkov som jej zavolala, nech okamžite predaj zastaví.

Čo sa vlastne stalo? Realitná kancelária ju neupozornila na základné daňové pravidlo pri predaji bytu – aby predávajúci nepodliehal dani z príjmu pri predaji nehnuteľ-

ností, musí mať buď nehnuteľnosť vo vlastníctve viac ako 5 rokov alebo v nej trvalé bydlisko aspoň 2 roky. A to nemala. Mama mojej známej teda podliehala 19-percentnej dani z príjmu pri predaji nehnuteľností. Keďže byt predtým odkupovala od družstva, kúpna cena bola na zmluve minimálna. V takýchto prípadoch skutočne stojí za to porada s daňovým poradcom, ktorý vám vie povedať, v akom rozsahu podliehate dani z príjmov. Povinnosťou realitnej kancelárie nie je daňové poradenstvo, ale základné pravidlá zdaňovania by kancelária mala poznať. Preto, keď sa rozhodnete byt predať, zistíte si, akým daniam podliehate.

Ďalšou chybičkou krásy bolo vyplatenie kúpnej ceny: po zavrátaní vlastníckeho práva bankovým prevodom. Toto je skutočne rizikové vyplatenie kúpnej ceny.

Okrem sprostredkovania rozširujú realitné kancelárie svoje služby aj

o finančné poradenstvo. Veľa kancelárií spolupracuje s bankami a pre klientov dokáže rýchlo vybrať najvhodnejšiu banku a zabezpečiť podklady na úver. Realitné kancelárie spolupracujú aj so zmluvnými znaleckými posudkami. S bankami a notármi spolupracujú kancelárie aj pri vinkuláciách vkladov. Toto je veľmi dôležitá služba a je zárukou toho, aby prevod finančných prostriedkov prebehol v zmysle kúpnych zmlúv. Našťastie sa už skončilo obdobie, keď sa k podpisu kúpnej zmluvy nosila hotovosť a všetci sa báli, či bude vyplatená kúpna suma v poriadku. Tiež bežné bankové prevody kúpnej ceny už zanikajú, lebo nie sú dostatočne spoľahlivým prostriedkom na vyplatenie kúpnej ceny. Profesionálna realitná kancelária vás upozorní na riziká, ktoré vznikajú pri predaji bytu a bude vás zastupovať tak, aby prevod vlastníckych práv prebehol korektne, a aby vám celá kúpna cena bola vyplatená korektne v zmysle kúpnej zmluvy.

Keď predaj prebehne v poriad-



majiteľka realitnej kancelárie  
**Kľúč Ing. Lubomíra Lacková**  
 realitná kancelária  
 Kutuzovova 17, 2. p., Bratislava III  
 Tel./fax: 02/4445 3833,  
 0907 507 507  
 klucreality@klucreality.sk  
 www.klucreality.sk

ku, real. kancelária Vám môže byť nápomocná pri prepise energií, vytiahnutí nového listu vlastníctva z katastra – pri uvoľnení vinkulovaných prostriedkov, pripraví Vám preberací protokol pri odovzdávaní bytu. Pri prenájmoch môže realitná kancelária odporučiť napr. aj upratovaciu službu. Pri predaji pozemkov vybaví stavebné povolenie. Realitné kancelárie teda poskytujú širokú paletu služieb, záleží od požiadaviek a potrieb klienta.