CO MUSÍTE OHLÍDAT, *když kupujete byt*

KOUPIT SI VLASTNÍ BYT JE DNES LÁKAVÁ PŘEDSTAVA PRO ČÍM DÁL VÍCE LIDÍ, KTERÉ BY TO V MINULOSTI ANI NENAPADLO. PODMÍNKY PRO KOUPI NEMOVITOSTÍ JSOU TOTIŽ PŘÍZNIVÉ. A TO JAK V SOUVISLOSTI S FINANCOVÁNÍM, TAK I S CENAMI NA TRHU REALIT. POKUD JSTE NASTARTOVÁNI POŘÍDIT SI LETOS VLASTNÍ BYT, OHLÍDEJTE SI TROJICI ZÁKLADNÍCH VĚCÍ.

Máte vyhlédnutý byt s obří terasou, malebným výhledem či úžasnou dispozicí? Anebo teprve ten svůj vysněný hledáte? Ať už je to tak či tak, dejte si pozor, abyste se při nákupu budoucího domova nenechali unést vlastním nadšením a emocemi do té míry, že by vás vše ve výsledku přišlo na podstatně více peněz, než jste kdy očekávali.

Jako dobrý hospodář a investor byste se při koupi bytu i domu měli zaměřit přinejmenším na tři, respektive čtyři oblasti – totiž na vlastníka, na nemovitost samotnou a na finance. Pokud nechcete kupovat byt sami bez pomoci specialistů a hodláte celou transakci provést přes realitní kancelář, je třeba si ohlídat i realitku.

V hlavní roli majitel

Předpokládejme, že se již ucházíte o konkrétní byt, který vám podle všech dispozic i lokality přijde pro vaši rodinu ideální. Před jednáním o koupi byste se nejpozději v takovémto okamžiku měli zajímat o to, kdo je skutečný majitel. Vyjednávat s někým jiným, kdo nemá zmocnění k prodeji nemovitosti od přímého vlastníka, je vysoce rizikové. Majitel ale samozřejmě může zplnomocnit ke koupi realitní kancelář nebo člena rodiny. V takovém případě pak musíte ještě zkontrolovat, zda plná moc skutečně obsahuje oprávnění k prodeji nemovitosti a zda je na ní i úředně ověřený podpis majitele. Toto požadujte také v případě, že existuje více majitelů, protože s prodejem musí kvůli předkupnímu právu souhlasit všichni.

Důvěřuj, ale prověřuj!

Při důkladné prohlídce bytu nezapomeňte také na společné prostory a nejdůležitější části bytového domu. Rozhodně byste měli zjistit, v jakém stavu je střecha, terasy, fasáda, ale i vnitřní a vnější rozvody a sklepní či garážové prostory. V neposlední řadě se zajímejte o to, jak funguje zdejší společenství vlastníků, v jakém stavu má hospodaření a jaké jsou v domě celkově vztahy. Zvažte například, jestli chcete bydlet v domě, kde se většina bytů pronajímá a majitelé bydlí jinde nebo kde existují chroničtí odmítači zateplení, neplatiči či špatné vztahy se sousedy z okolních domů.

Kde vše zjistíte

Pro ověření, kdo byt vlastní, si zajistěte aktuální výpis z listu vlastnictví, tj. z katastru nemovitostí (KN). První náhled můžete získat sami ihned a zdarma přes internet, pokud znáte všechny náležité informace (http://nahlizenidokn.cuzk.cz/). Obvykle k tomu u bytové jednotky budete potřebovat název a část obce, kde se nemovitost nachází, číslo stavby (číslo popisné/evidenční) a číslo bytové jednotky.

Nahlížení do katastru nemovitostí je tedy volně přístupné pro všechny uživatele internetu, nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné. Možnosti výstupů jsou však oproti placenému přístupu do KN omezené. Některé další výstupy aplikace totiž zdarma neumožňuje, je třeba si za ně připlatit. Oficiální výpis z KN, který zahrnuje i veškeré informace o bytu a všem, co k němu náleží včetně výměr a společných částí domu, získáte za poplatek přímo na katastrálním úřadě nebo na Czechpointech, a to na počkání.

Co sledovat na výpisu

Na výpisu z KN si ověřte nejen to, kdo je vlastníkem bytu. Všimněte si i všech omezení vlastnických práv a probíhajících řízení, která se týkají daného bytu a bytového domu. V souvislosti s majitelem je důležitou informací také údaj o tom, od kdy nemovitost vlastní. Jestliže ji získal v posledních týdnech či měsících, měli byste být ve střehu, proč má zájem téměř obratem byt zase prodat. Z minulosti jsou známé případy, kdy podvodníci takto bez problémů prodali cizí nemovitost. Motivace majitele bytu

Polovina domácností u nás vlastní rodinný dům, přibližně 20 % lidí má vlastní byt, 10 % družstevní. Bydlíme převážně ve svém.

by vás ostatně měla zajímat tak jako tak. Ohledně omezení vlastnických práv si dejte pozor na to, aby na nemovitost nebyla nařízena exekuce či aby u ní nebyla věcná břemena či zástavní práva, která by vám komplikovala užívání bytu nebo jeho další prodej nebo pronájem v budoucnu. S vysvětlením detailů u těchto kategorií by vám měla pomoci každá solidní realitní kancelář nebo právník se specializací na prodej nemovitostí.

Nemovitost prověřte ze všech stran

V případě, že prověření vlastníka bytu je v pořádku a lokalita vám také vyhovuje, a to i do budoucna, soustřeďte se nyní na nemovitost samu. První prohlídku, která vás pro nemovitost tak nadchla, jste možná absolvovali sami. Na další a důkladnější byste již ale určitě měli jít s někým dalším. Pomůže vám to „stát nohama na zemi" a snížit tím pravděpodobnost, že se budete rozhodovat hlavně pod vlivem emocí. Praktické je, když se domluvíte, že při prohlídce se jeden z vás zaměří na všechny nevýhody bytu a jeho okolí. Budete si pak moci lépe sepsat všechna „pro a proti" pořízení daného bytu.

Skryté vady se prodraží

Jestliže v bytě zaregistrujete nějaké technické závady nebo si nejste jisti, zda tu jsou, zajistěte si, aby si nemovitost prohlédl i expert. Dnes už existuje řada firem, které se na odhalování skrytých vad nemovitostí specializují a mohou vám ke stavu prodávaného bytu vydat odborné stanovisko stavebního inspektora. To samozřejmě něco stojí. Díky tomu ale můžete mnohem snáze vyjednávat o snížení ceny nebo o nápravě některých věcí či případně od koupě zcela odstoupit. Lze se takto vyhnout pořízení bytu, do kterého byste v blízké budoucnosti museli kvůli vadám neplánovaně investovat další velké sumy.

Koupit, nebo si pronajmout byt?

+ PRO KOUPI	+ PRO NÁJEM
+ máte slušnou finanční rezervu	+ máte spíše nízké příjmy
+ máte trvale dostačující a pravidelný příjem	+ máte více úvěrů, kreditek či půjček, které je problematické pravidelně hradit
+ toužíte se usadit	+ pravděpodobnost, že získáte další či větší úvěr na bydlení, je nízká
+ chcete mít pocit z reálného domova, ne z přechodné stanice	+ nechcete se ještě usadit
+ plánujete děti se solidním partnerem	+ nechcete či neumíte se starat o údržbu nemovitosti nebo byste na to neměli ani peníze
+ jste ochotni a připraveni se do budoucna o byt starat a mít finanční rezervu na opravy a rekonstrukce	+ máte pouze sezonní nebo nepravidelné výdělky
+ máte dobrou bonitu v bance – tj. velkou pravděpodobnost, že vám schválí úvěr či hypotéku	+ máte práci jen na dobu určitou
	+ nemáte spolehlivého a solidního životního partnera
	+ chcete být flexibilní a stěhovat se dle práce, svých preferencí či rodinné situace

Zdroj: CEH (Central Europe Holding)

Bytový trh v ČR

- Bytový trh u nás je na začátku roku 2016 stabilní, netrpíme v žádném regionu nedostatky, ale ani nemáme prázdná sídliště na okrajích měst.
- Po odstranění deformace v podobě regulace nájmů a téměř ukončené privatizace obecních bytů je náš bytový trh ve vyváženém stavu.
- Ceny ani počty transakcí nemají dramatické výkyvy, kdo hledá bydlení, má relativně dostatek možností. Nájmy nijak výrazně nestouply, spíše v posledních letech klesly. Ceny bytů se mění v řádu procent ročně, což většina z nás ani nemá možnost reálně rozpoznat.
- Navíc každá nemovitost je jedinečná a její cenový vývoj vůbec nemusí odpovídat tomu obecnému, průměrnému či publikovanému.

Zdroj: Jiří Pácal, CEH a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Smlouvy a převod peněz

Zaměřte se také na právní a finanční detaily celé transakce. Kupní smlouvu si podrobně pročtěte i v situaci, kdy za vás jedná realitní kancelář. Nejsou vzácné případy, kdy realitní makléř renomované realitky kopíroval smlouvy klientů, a v dokumentu pak byla řada nesrovnalostí. Vyhnout se tomu můžete jedině důkladným prostudováním kupní smlouvy anebo tím, že si na základě doporučení spolehlivých lidí najmete advokáta, který má zkušenosti s nákupem realit. Smlouvu byste si měli ale vždy přečíst i sami.

Ještě před finálním podpisem smlouvy mějte také jasno, jak bude probíhat převod peněz, abyste nepřišli o své peníze a případně ve výsledku i o nemovitost. Elegantním řešením je úschova peněz, a to buď prostřednictvím služeb advokátů, notářů, nebo přes specializované bankovní účty. V neposlední řadě nezapomeňte také zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí, která je sice stále čtyři procenta, ale od 1. dubna 2016 bude ležet již jen na bedrech kupujícího.

Text: Věra Prémová; Foto: Shutterstock