



KOUPĚ BYTU - NOVOSTAVBY

od A do Z

průvodce pro kupující

aktualizováno: listopad 2016



Koupě bytu - novostavby od A do Z

Pokud jste se rozhodli koupit úplně nový byt a chcete si tak splnit jeden ze svých životních snů, pak jsme právě pro vás připravili průvodce, který vás celým procesem koupě provede od A do Z. Tedy od specifik koupě novostavby, samotné strategie nákupu bytu, přes hledání, prohlídky, až po kupní smlouvu, předání bytu a zanesení vlastnických práv do katastru nemovitostí. Opomenuty nezůstanou ani povinnosti, které s nákupem bytu souvisejí, jak v průběhu koupě, tak po převzetí bytu.

Pevně věříme, že tento průvodce plný návodů, tipů a doporučení bude vaším spolehlivým pomocníkem a cesta k vašemu vysněnému bytu bude tak snazší a hlavně bezpečnější!

Průvodce je vhodný obzvláště pro zájemce o koupi bytů, které jsou teprve ve stádiu projektu či výstavby.

Obsah

1. Specifika koupě bytu v novostavbě.....	6
2. Developeři jako zhotovitelé novostaveb.....	9
3. Podstata koupě bytu ve výstavbě.....	10
4. Novostavba a kupní cena, záruka, vady	14
5. Základní kritéria pro výběr bytu	16
6. Jak a kde hledat byt k nákupu?	18
7. Financování nemovitosti	19
8. Jak developeři financují výstavbu?	21
9. Vyjasnění parametrů pro kupovaný byt.....	23
10. Odborná pomoc.....	24
11. Technický inspektor nemovitostí	26
12. Ověření informací před prohlídkou.....	29
13. Osobní schůzka s developerem či první prohlídka bytu.....	30
14. Co by mělo předcházet finálnímu rozhodnutí?	34
15. Vyjednávání o ceně	39
16. Koupě bytu na hypotéku	40
17. Máte vybraný byt? Co dále, než se byt předá?	41
18. Smlouvy, se kterými se můžete setkat při koupi bytu v novostavbě	42
19. Rezervační smlouva	44
20. Kupní smlouva	47
21. Úschova peněz.....	48
22. Katastr nemovitostí	50
23. Předávací a kolaudační řízení bytu	51

24.	Stěhování a změna trvalého pobytu.....	55
25.	Daně	58

Upozornění: informace v tomto dokumentu (průvodci) byly aktuální ke dni jeho vytvoření / aktualizace (uvedeno na titulní straně dokumentu).

Copyright © Česká asociace pro nemovitosti, z.s. (IČ: 04463609). Šíření, kopírování nebo jiná forma zveřejňování tohoto písemného dokumentu nebo jeho částí je bez souhlasu autora výslovně zakázáno.



Realitní realita, harmonogram pro koupi

Dříve, než se pustíte do samotného procesu „koupě“ vysněného bytu, seznámte se s realitou na českém realitním trhu vč. přibližného časového harmonogramu nutného pro koupi bytu - novostavby.

Koupě bytu obecně je celkem **zásadním životním rozhodnutím**, které zcela určitě ovlivní vaši budoucnost (ať již změnou lokality tak i vydáním značného obnosu financí či uvázání se finančnímu domu na několik desítek let).

Dle **vlastní motivace** ke koupi bytu by měla být zvolena i správná strategie koupě nemovitosti. Ať již kupujete sami nebo za účasti realitního experta, je dobré znát celý proces koupě, vše důkladně zvážit a připravit se. Připravený kupující zpravidla projde realitní transakcí bezpečně a ušetří nemalé finanční prostředky.

Pokud se nerozhodnete projít realitní transakcí „koupě bytu - novostavby“ s realitním expertem, vězte, že budete na celou realitní transakci sami. Proti vám pravděpodobně bude samotný developer, který by měl mít veškeré informace o prodávaném bytu (ne vždy je však ochotně poskytne). Nebo realitní makléř, který je „najatý“ prodávajícím a který hájí primárně zájmy prodávajícího.

Stručné informace o českém realitním trhu: v ČR je nejvíce realitních makléřů na počet obyvatel v celé EU - aktuálně přibližně 20 000 makléřů. Máme přes 2 500 aktivních realitních kanceláří. Proto výběr není jednoduchý. Realitní trh není nikým regulován (vláda ČR v této oblasti selhala), proto může dělat realitního makléře téměř kdokoli – bez profesního vzdělání, praxe. Navíc je častým problémem absence pojištění realitních kanceláří či jejich nedostatečná výše. Dalším častým problémem jsou nekvalitní či nevýhodné smlouvy pro kupující.

Harmonogram procesu koupě bytu - novostavby

Koupě bytu - novostavby je specifickou realitní transakcí (často byty ani nejsou dokončeny), je dobré počítat s tím, že se jedná o poměrně náročný proces, počínaje samotnou strategií koupě bytu, přes hledání, prohlídky, až po samotnou kupní smlouvu a zanesení vlastnických práv do katastru nemovitostí. Nezapomeňte ani na povinnosti, které s koupí bytu souvisejí, jak v průběhu koupě, tak po převzetí bytu.

Připravte se na proces, který může trvat několik měsíců, i déle. Nejdůležitějším krokem je ujasnit si vaše představy o kupovaném bytu, o lokalitě a ceně, kterou jste schopni či ochotni za koupi zaplatit. Určitě je vhodné nepodcenit fázi ověřování vybraných bytů vč. SVJ a jeho fungování, stanov, závazků a v neposlední řadě samotného developera.

Pokud jste již rozhodnutí pro koupi bytu v novostavbě, měli byste si být vědomi faktu, že celková úroveň kvality developerských projektů a novostaveb v ČR není příliš dobrá (často se různí dle samotných developerů) - je proto důležité nepodcenit při koupi mnoho faktorů.

Většině problémům se můžete vyhnout, pokud přizvete ke koupi nemovitosti profesionály, kteří provádějí právní i technickou inspekci nemovitosti. Ale pokud budete muset jako investor zdlouhavě řešit připomínky

během stavby nebo později reklamace, bude vás investiční byt stát více času, než jste si přáli. Bytový dům se dnes postaví průměrně za rok a půl, hrubá stavba vyrostle velice rychle, ale celý dům si potom ještě dva nebo tři roky tak zvaně sedá a mnohé vady se mohou projevit až v tento moment.

PŘÍPRAVA RODINNÉHO DOMU PRO PRODEJ	DOTAZY ZÁJEMCŮ A OSOBNÍ PROHLÍDKY	ŘEŠENÍ SMLUV A DALŠÍ DOKUMENTACE	KATASTR NEMOVITOSTÍ A PŘEDÁNÍ
2 týdny – 1 měsíc	2 týdny – 4 měsíce	2 týdny – 2 měsíce	1 měsíc – 2 měsíce

Proto apelujeme – obrňte se trpělivostí, věnujte stanovení parametrů, hledání a kontrolní fázi dostatečný čas, obchodujte profesionálně (bez emocí - věcně, pragmaticky). V určitých fázích přizvěte odborníky. Pokud se na koupi bytu - novostavby necítíte, pověřte raději zkušeného realitního odborníka.

Zcela určitě nevyužívejte smluv zdarma z internetu a negarantovaných rad a tipů (zpravidla internet, kamarádi, přátelé). Spolehněte se na vlastní úsudek a chovejte se zodpovědně k sobě a k vašim nejbližším.

Chybné kroky mohou mít vliv na vaši budoucnost!

Rádi vám doporučíme kvalitní realitní makléře či nezávislé poradce – obraťte se na nás.

Tento průvodce je vytvořen za pomoci partnerů CAPNE, zkušených investorů, realitních poradců, advokátů. Vychází z praktických zkušeností a nabízí základní informace, které pomohou všem kupujícím při koupi své vysněné nemovitosti.

Každá realitní transakce je však specifická, proto doporučujeme před započítím procesu koupě konzultaci s odborníky s cílem analýzy potřeb a specifik koupě vaší nemovitosti. Neváhejte kontaktovat naše odborníky, ptejte se, konzultujte, využívejte garantované vzorové dokumenty nebo lépe, nechte si vypracovat individuální smlouvy perfektně vystihující specifika vaší realitní transakce.



Přejeme vám hodně zdarů při koupi!

CAPNE.cz – pomáhá zodpovědným vlastníkům nemovitostí!



1. Specifika koupě bytu v novostavbě

Aktuální situace na trhu s novostavbami

Trh s novostavbami dnes nabízí možnost koupit drahé, luxusnější bydlení, ale také poměrně levné a přesto nové byty. Na počátku roku 2016 bylo možno vybírat z téměř 400 developerských projektů po celé České republice. Lidé obecně u novostaveb i starších bytů preferují byty o velikosti 2+kk a 2+1, což platí jak pro velká města, tak pro regiony. Například v Praze lze takový starší byt pořídit již od 1 500 000 Kč, v novostavbě od ceny zhruba o 350 000 Kč vyšší.

Pokud jste již rozhodnutí pro koupi bytu v novostavbě, měli byste si být vědomi faktu, že celková úroveň kvality developerských projektů a novostaveb v ČR není příliš dobrá (často se různí dle samotných developerů) - je proto důležité nepodcenit při koupi mnoho faktorů.

Většině problémům se můžete vyhnout, pokud přizvete ke koupi nemovitosti profesionály, kteří provádějí právní i technickou inspekci nemovitosti. Ale pokud budete muset jako investor zdlouhavě řešit připomínky během stavby nebo později reklamace, bude vás investiční byt stát více času, než jste si přáli. Bytový dům se dnes postaví průměrně za rok a půl, hrubá stavba vyroste velice rychle, ale celý dům si potom ještě dva nebo tři roky tak zvaně sedá a mnohé vady se mohou projevit až v tento moment.

Ptáte se, co konkrétně se vyplatí nepodcenit?

Pozemky

Pokud pozemky patří k nemovitosti, je třeba se o ně starat. Co taková příjezdová komunikace? I ta je někdy součástí nemovitosti, protože se developerovi nepodařilo po skončení stavby převést komunikaci městu / obci. Počítejte tedy s platbou za její udržování.

Garáž

Kupujete s bytem i garážové stání? Vždy se před koupí ptejte, jestli se na garážové stání váží nějaké další měsíční poplatky a kolik to eventuálně bude. Běžná výše je něco mezi 100 – 200 Kč za měsíc. Nemile můžete výt překvapení, pokud by to bylo více než 500 Kč za měsíc.

KOMPLETNÍHO PRŮVODCE najdete v e-shopu na našem portále www.capne.cz.

KOMPLETNÍ PRŮVODCE obsahuje:

- ✓ KONTROLNÍ SEZNAM,
- ✓ RADY, TIPY,
- ✓ DOPORUČENÍ a UPOZORNĚNÍ.