



CAPNE
ČESKÁ ASOCIACE PRO
NEMOVITOSTI

chráníme vás ...



KOUPĚ BYTU v OV od A do Z

průvodce pro kupující

aktualizováno: listopad 2016



Koupě bytu v osobním vlastnictví od A do Z

Pokud jste se rozhodli koupit 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 samotné strategie nákupu bytu, přes hledání, prohlídky, až po samotnou kupní smlouvu 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 vašim spolehlivým pomocníkem a cesta k vašemu vysněnému bytu bude tak snazší a hlavně bezpečnější!

Obsah

1. Základní kritéria pro výběr bytu	5
2. Jak a kde hledat byt k nákupu?	6
3. Financování nemovitosti	8
4. Vyjasnění parametrů pro kupovaný byt	9
5. Odborná pomoc	11
6. Ověření informací před prohlídkou	12
7. První prohlídka bytu	14
8. Co by mělo předcházet finálnímu rozhodnutí?	15
9. Vyjednávání o ceně	19
10. Koupě bytu na hypotéku	21
11. Smlouvy a platby související s koupí bytu	22
12. Rezervační smlouva	24
13. Kupní smlouva	27
14. Úschova peněz	29
15. Katastr nemovitostí	31
16. Předání bytu a následné povinnosti	32
17. Daně	35

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, seznamte se s realitou na českém realitním trhu vč. přibližného časového harmonogramu nutného pro koupi bytu v osobním vlastnictví.

Koupě bytu obecně (bez ohledu na to, zda je v osobním či družstevním vlastnictví) 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 (v našem případě koupě práv k bytu v OV). 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 v OV“ s realitním expertem, vězte, že budete na celou realitní transakci sami. Proti vám často bude prodávající, který zpravidla bude mít o daném prodeji stejné vědomosti, jako vy. Nebo realitní makléř, který je „najatý“ prodávajícím a který hájí primárně zájmy prodávajícího.

Přibližně 50% nemovitostí v České republice je prodáno za účasti zprostředkovatele – realitního makléře, tedy je velká šance, že v rámci realitní transakce budete jednat se zprostředkovatelem, tedy realitním makléřem. Kvalita realitních makléřů se však různí a tak se musíte mít o to více na pozoru.

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 v osobním vlastnictví

Přestože je koupě bytu v OV nejběžnější realitní transakcí, 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 1 – 3 měsíce, 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. samotného SVJ a jeho fungování, stanov, závazků.

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 v OV 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. Základní kritéria pro výběr bytu

Nyní stojíte na počátku celého procesu nákupu vašeho bytu. Procesu, který bude pravděpodobně trvat několik měsíců. Vzhledem k tomu, že byt nekupujete každý den (tedy většina z nás), často ani nevíte, jak na to a co vlastně přesně chcete. Proto je vhodné tuto úvodní fázi neuspěchat a před samotným hledáním si vše řádně promyslet. Nákup bytu bude pro většinu z vás znamenat velkou životní transakci, v rámci které půjde o miliony korun či o úvazek na několik desítek let bance.

Rada: vyčleňte si časový prostor, odložte emoce, vezměte tužku do ruky a sepište vaše základní představy o vysněném bytu.

Co je třeba zvážit?

Single, rodinné či bydlení na stáří?

Každý z nás se nachází v jiné životní fázi, má jiné potřeby a také finanční možnosti. Pokud žijete sami a byt plánujete pořídit pouze pro sebe, kompromisy se vás týkat nebudou. Rozhodnutí jsou pouze na vás. Pokud jste mladý bezdětný pár, ale děti v dohledné době neplánujete, prvním krokem tak bude sdělit si navzájem vaše představy a nalézt společný kompromis. Velmi často se totiž může stát, že partneři mají rozdílný pohled na velikost interiéru, na rozložení místností, popřípadě styl samotného bydlení, ale i její cenu.

Rodina s malými dětmi pak chce především vytvářet prostorné rodinné zázemí v příjemné lokalitě s dobrou občanskou vybaveností (školky, školy, sportoviště, ...). Do diskuze jsou často přizvány i děti, na berný kompromis je tedy potřeba delšího času.

Jestliže jste už děti vychovali, možná máte naopak konečně čas i peníze, abyste se zaměřili na pohodlí a kvalitu s ohledem na aktivity související s pozdním produktivním věkem či tím seniorským.

Lokalita, dispozice, velikost, cena

Co by měl splňovat byt, ve kterém chcete bydlet?

KOMPLETNÍHO PRŮVODCE najdete v [e-shopu](#) na našem portále www.capne.cz.

KOMPLETNÍ PRŮVODCE obsahuje:

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