



CAPNE
ČESKÁ ASOCIACE PRO
NEMOVITOSTI

chráníme vás ...

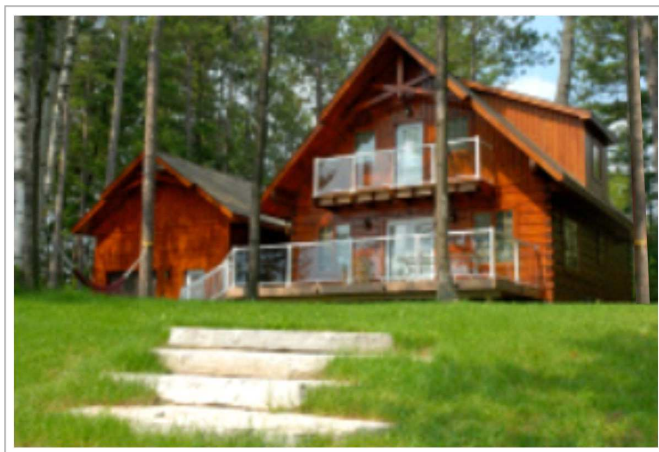


KOUPĚ CHATY / CHALUPY

od A do Z

průvodce pro kupující

aktualizováno: listopad 2016



Koupě chaty / chalupy od A do Z

Pokud jste se rozhodli koupit si chatu či chalupu 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. Průvodce se zaměřuje především na specifické oblasti při nákupu rekreačního objektu. Pevně věříme, že tento průvodce plný návodů, tipů a doporučení bude vašim spolehlivým pomocníkem a cesta k vaší vysněné chatě či chalupě bude tak snazší a hlavně bezpečnější!

Formální proces nákupu je pak totožný jako při nákupu domu, proto doporučujeme také nastudovat samostatného průvodce Koupě domu od A do Z, který naleznete rovněž na našich webových stránkách.

Obsah

1. Rekreační objekty v současné době a jejich specifika	5
2. Chaty či chalupy, kdo a proč si je pořizuje?	6
3. Na co si dát pozor při koupi rekreačního objektu?	7
4. Financování koupě chaty či chalupy	9
5. Kolik stojí provoz chalupy či chaty?	10
6. Rekreační objekt k celoročnímu bydlení	12
7. Kdy je možné mít na chatě či chalupě trvalý pobyt?	14
8. Jak zkolaudovat chatu či chalupu na rodinný dům	15
9. Daně	16

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“ vysněné chaty / chalupy, seznamte se s realitou na českém realitním trhu vč. přibližného časového harmonogramu nutného pro koupi rekreačního objektu.

Koupě chaty / chalupy je **jedním ze životních rozhodnutí**, které zcela určitě ovlivní vaši budoucnost, ať již lokalitou, kterou budete navštěvovat, tak i vydáním značného obnosu financí či uvázání se finančnímu domu na několik desítek let.

Dle **vlastní motivace** ke koupi chaty / chalupy 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 chaty / chalupy“ 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 rekreačního objektu

Přestože je koupě chaty / chalupy jednou z nejběžnějších realitních transakcí, je dobré počítat s tím, že se jedná o poměrně náročný proces, počínaje samotnou strategií koupě chaty / chalupy, přes hledání, prohlídky, až po samotnou kupní smlouvu a zanesení vlastnických práv do katastru nemovitostí. Nezapomeňte ani na povinnosti, které s koupí souvisejí, jak v průběhu koupě, tak po převzetí objektu.

Připravte se na proces, který může trvat 1 – 5 měsíce, i déle. Nejdůležitějším krokem je ujasnit si vaše představy o kupovaném objektu, o lokalitě a ceně, kterou jste schopni či ochotni za koupi zaplatit. Určitě je vhodné nepodcenit fázi ověřování vybraných objektů vč. jejich právní bezvadnosti a technického stavu, vč. stavu pozemku.

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 chaty / chalupy 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 započatím 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. Rekreační objekty v současné době a jejich specifika

Také jste se rozhodli pořídit si chatu či chalupu? Víte, po jakém rekreačním objektu většina lidí touží, pakliže se rozhodnou stejně jako vy?

Jaké jsou představy kupujících?

V současné době, po 2 porevolučních desetiletích, kdy Češi preferovali trávit své dovolené u moře, již několik let trvá trend opět populárního pořizování chat a chalup. Objekt by podle představ zájemců měl být v krásné lokalitě, moderně vybaven a na první pohled prostě okouzlující a stylový. Zájemci o koupi rekreačního objektu také požadují nemovitost s přiměřenou mírou soukromí. To jim často poskytuje velký pozemek a vysoký plot zamezující pohledům od sousedů. Nemovitost by měla být vybavena obvyklým standardem jako je rozvod teplé vody, centrální vytápění, dostatečné izolace či zateplení a využití obnovitelných zdrojů – solární panely, tepelné čerpadlo.

Častou představou, která je však úplně opačná od výše napsaného, je únik lidí od moderního a stylového prostředí do klasické roubenky či dřevěnice, kde často není ani televize, jen stěny, suchý záchod a „duch samoty“.

Jaké jsou důvody k pořízení rekreačního objektu?

- využívání o víkendech a dovolených od jara do podzimu,
- využívání o víkendech a dovolených celoročně,
- využívání na celoroční bydlení, vč. zřízení trvalého pobytu,
- objekt je pořízen jako investice, na poskytování krátkodobého pronájmu rekreantům.

Jaký je žádaný typ objektu a za jakou cenu?

Rekreační chatu či chalupu v Česku vlastní nebo pravidelně užívá více než polovina rodin, trvale žijících ve městě. Jedná se nejen o objekty jako je chata či chalupa, ale i objekty nejrůznějších tvarů a velikostí – maringotky, hausbóty, chatičky v zahrádkářských koloniích, honosné horské chaty s mnohahektarovými pozemky či tzv. mobilní domy.

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

KOMPLETNÍ PRŮVODCE obsahuje:

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