



KOUPĚ DOMU - NOVOSTAVBY

od A do Z

průvodce pro kupující

aktualizováno: listopad 2016



Koupě domu - novostavby od A do Z

Pokud jste se rozhodli koupit úplně nový dům 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 domu, potažmo domu - novostavby, samotné strategie nákupu domu, přes hledání, prohlídky, až po kupní smlouvu, předání domu a zanesení vlastnických práv do katastru nemovitostí. Opomenuty nezůstanou ani povinnosti, které s nákupem domu souvisejí, jak v průběhu koupě, tak po převzetí domu.

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

Průvodce je vhodný obzvláště pro zájemce o koupi domů, vč. pozemku od developera, které jsou teprve ve stádiu projektu či výstavby.

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.

Obsah

1. Specifika koupě domu od 1. 1. 2014	6
2. Specifika koupě nového domu	7
3. Developeři jako zhotovitelé novostaveb	9
4. Podstata koupě domu ve výstavbě.....	11
5. Novostavba a kupní cena, záruka, vady.....	15
6. Základní kritéria pro výběr domu	17
7. Jak a kde hledat dům k nákupu?	19
8. Financování nemovitosti.....	20
9. Jak developeři financují výstavbu?	22
10. Vyjasnění parametrů pro kupovaný dům	24
11. Odborná pomoc.....	26
12. Technický inspektor nemovitostí.....	27
13. Ověření informací před prohlídkou	30
14. Osobní schůzka s developerem či prohlídka domu	32
15. Co by mělo předcházet finálnímu rozhodnutí?	35
16. Vyjednávání o ceně.....	40
17. Koupě domu na hypotéku	41
18. Máte vybraný dům? Co dále, než se dům předá?	43
19. Smlouvy a platby související s koupí domu	44
20. Rezervační smlouva	46
21. Kupní smlouva	49
22. Úschova peněz.....	51
23. Katastr nemovitostí	52
24. Předávací a kolaudační řízení domu	54
25. Stěhování a změna trvalého pobytu.....	58
26. Daně.....	61



Realitní realita, harmonogram pro koupi

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

Koupě domu obecně je **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 domu 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 domu - 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 domu (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 domu - novostavby

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

Připravte se na proces, který může trvat několik měsíců, i déle. Nejdůležitějším krokem je ujasnit si vaše představy o kupovaném domu (vč. pozemku), o lokalitě a ceně, kterou jste schopni či ochotni za koupi zaplatit. Určitě je vhodné nepodcenit fázi ověřování vybraných domů, v neposlední řadě samotného developera.

Pokud jste již rozhodnutí pro koupi domu - novostavby, 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.

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 domu - 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 domu od 1. 1. 2014

Stavba vs. pozemek

Na základě nového občanského zákoníku (NOZ) se s účinností od 1. 1. 2014 stala stavba stojící na pozemku téhož vlastníka součástí takového pozemku. Tedy tam, kde byla stavba i pozemek ve vlastnictví totožné osoby, došlo k jejich sloučení tak, že stavba již právně nadále není samostatnou nemovitou věcí, ale je součástí takového pozemku.

Jaké jsou dopady tak velké změny?

Katastr nemovitostí

Na listech vlastnictví jsou nyní uvedeny pozemky s dodatkem, že na pozemku stojí stavba. V internetovém nahlížení do evidence katastru nemovitostí nalezneme nyní při hledání stavby nejprve pozemek a k tomu je opět uvedeno, že „součástí je stavba“.

Kupní a jiné smlouvy, kterými se nemovitosti mezi osobami převádí

Můžete narazit na smlouvu, kde bude uvedeno, že předmětem koupě je například „Pozemek parc. č. xx“ se všemi součástmi. Dle nového zákona se jedná o zcela správnou formulaci, neboť pozemek a stavba zde nejsou samostatnými věcmi v právním smyslu.

Skryté vady

V novém obchodním zákoníku v části kupní smlouvy je rovněž pododdíl, který se věnuje zvláštním ustanovením ohledně koupě a prodeje nemovitosti. Pododdíl se nazývá Koupě nemovité věci a upravuje obecnou kupní smlouvu pro případy, kdy se jedná o koupi nemovitosti.

Zmiňuje zejména prodloužení doby, do kdy je možné prodávajícímu nahlásit skryté vady nebo reklamaci vadných plnění až na dobu pěti let z původních šesti měsíců a to, že v případě, že prodávající o vadě věděl nebo mohl vědět, se tato lhůta nepromlčuje a dále nutnost zápisu věcných práv, které ovlivní i následné kupce či nabyvatele nemovitosti.

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

KOMPLETNÍ PRŮVODCE obsahuje:

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