



CAPNE
ČESKÁ ASOCIACE PRO
NEMOVITOSTI

chráníme vás ...



KOUPĚ POZEMKU

od A do Z

průvodce pro kupující

aktualizováno: listopad 2016



Koupě pozemku od A do Z

Chcete si splnit jeden ze svých životních snů? Pokud jste se rozhodli koupit stavební pozemek a následně si na něm postavit vlastní dům, pak jsme právě pro vás připravili průvodce, který vás celým procesem koupě pozemku provede od A do Z. Tedy od samotných specifik koupě pozemku, strategii nákupu pozemku, přes hledání, prohlídky, až po samotnou kupní smlouvu a zanesení vlastnických práv do katastru nemovitostí. Opomenuty nezůstanou ani povinnosti, které s nákupem pozemku souvisejí, jak v průběhu koupě, tak po převzetí. Pevně věříme, že tento průvodce plný návodů, tipů a doporučení bude vaším spolehlivým pomocníkem a cesta k vašemu vysněnému pozemku a následně domu bude tak snazší a hlavně bezpečnější!

Obsah

1. Specifika koupě stavebního pozemku	5
2. Chci stavební pozemek	6
3. Základní kritéria pro výběr pozemku	8
4. Jak a kde hledat pozemek k nákupu?	11
5. Financování koupě pozemku	13
6. Vyjasnění parametrů pro kupovaný pozemek	19
7. Odborná pomoc	20
8. Ověření informací před prohlídkou	22
9. První prohlídka pozemku	24
10. Co by mělo předcházet finálnímu rozhodnutí?	25
11. Vyjednávání o ceně	32
12. Smlouvy a platby související s koupí pozemku	34
13. Rezervační smlouva	36
14. Kupní smlouva	38
15. Úschova peněz	40
16. Katastr nemovitostí	42
17. Předání pozemku a následné povinnosti	43
18. Daně	44

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 pozemku, seznámte se s realitou na českém realitním trhu vč. přibližného časového harmonogramu nutného pro koupi pozemku.

Koupě vlastního pozemku 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 pozemku by měla být zvolena i správná strategie koupě. 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 pozemku“ 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 pozemku

Přestože je koupě pozemku jednou z nejběžnějších realitních transakcí, je dobré počítat s tím, že se jedná o poměrně náročný proces, počínaje samotnou strategií koupě pozemku, 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 pozemku.

Připravte se na proces, který může trvat 3 – 6 měsíců, i déle. Nejdůležitějším krokem je ujasnit si vaše představy o kupovaném pozemku, o lokalitě a ceně, kterou jste schopni či ochotni za koupi zaplatit. Určitě je vhodné nepodcenit fázi ověřování vybraných pozemků vč. jejich právní bezvadnosti a technického stavu.

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 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 stavebního pozemku

Situace na trhu se stavebními pozemky v ČR po roce 2014

Věděli jste, že ceny stavebních pozemků v Česku během posledních patnácti let vzrostly na dvojnásobek? Současný průměr se pohybuje kolem 1 400 korun za čtvereční metr, konkrétní ceny se ale značně liší.

Zatímco v Ostravě se stavební parcela prodává průměrně za 800 korun za čtvereční metr (nejlevnější v rámci krajských měst), na okrajové, klidné, vyhledávané části Pardubic se parcela prodává za 2 500 – 3 000 Kč za čtvereční metr (nejdražší v rámci krajských měst), v centru Prahy musí zájemce zaplatit dokonce více než 36 000 korun za čtvereční metr. Podle realitních odborníků ceny stavebních parcel i nadále mírně porostou.

Pokud dále poroste úvěrová expanze ze strany komerčních bank, bude růst cen pozemků ještě strmější. Jedná se o nejstabilnější segment v oblasti rezidenčních nemovitostí. Stavební pozemky jsou výhodnou investicí s malým rizikem a nízkými udržovacími náklady. Koupit stavební pozemek jako investici do budoucna je dobré rozhodnutí, protože v naší malé republice jich bude stále málo. Je to poměrně bezpečné uložení peněz s perspektivou dlouhodobého zhodnocení a poměrně rychlou likviditou. Samozřejmě bude záležet na lokalitě.

Stavba vs. pozemek od 1. 1. 2014

Na základě nového občanského zákoníku se s účinností od 1. 1. 2014 stala stavba stojící na pozemku téhož vlastníka součástí takového pozemku. Tedy pokud následně postavený domek (stavba) i zakoupený pozemek bude ve vlastnictví totožné osoby (vás), dojde k jejich sloučení tak, že stavba již právně nebude samostatnou nemovitou věcí, ale bude součástí takového pozemku.

Dle nové úpravy jsou v katastru nemovitostí na listech vlastnictví 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“.

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

KOMPLETNÍ PRŮVODCE obsahuje:

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