



JAK KOUPIT NEMOVITOST

Přehledný průvodce pro kupující

Alena Wenigrová



Společnost Alisen jako první začala v České republice poskytovat služby zástupce kupujícího a je největší svého druhu na českém trhu. Postupem času vzniklo zcela nové odvětví v realitním oboru, které tvoří přirozenou protiváhu realitním makléřům.

Alena Wenigrová je řídící partnerkou a specialistkou na nákup nemovitosti ve společnosti Alisen. Strávila 6 let ve Velké Británii, kde se věnovala klientskému servisu. Přinesla tak do Čech naprosto odlišný způsob péče o klienta, který u nás nemá obdoby. Neustále se snaží o zlepšení podmínek na českém realitním trhu.

Můžete ji znát také ze seriálu Na pranýři na portálu iDNES.cz, který má za cíl zlepšit kvalitu služeb a chování jednotlivých účastníků realitního trhu.



MALÁ
CHYBA

VELKÉ
PROBLÉMY

UVAŽUJETE O KOUPI BYTU ČI DOMU,
A NEVÍTE, JAK PROCES
PŘESNĚ PROBÍHÁ?

PRÁVĚ PRO VÁS JE TENTO PRŮVODCE!

CHCETE KOUPIT BYT NEBO DŮM?

Stojíte před velkým krokem. Čeká Vás důležité rozhodnutí o životní investici. Vydáváte velké, často půjčené peníze za něco, co by Vám mělo bez problémů sloužit dlouhá léta.

Ale pozor, realitní trh je plný nástrah a i malá chyba Vám může způsobit velké problémy.



Hledání, prověřování, vyjednávání, financování a následná koupě je mnoho úkolů najednou, které do sebe musí přesně zapadnout.

Slyšela jsem už mnoho příběhů o tom, jak někdo naletěl podvodníkovi nebo podepsal něco, co vlastně nechtěl a tím přišel o peníze. Řekla jsme si, že už nechci číst tyto příběhy.

Spolu s mými kolegy jsme pomohli již stovkám lidí k novému bydlení. Nasbírali jsme při tom mnoho zkušeností, o které bych se s Vámi chtěla podělit.

CO SE DOZVÍTE?

- proč nedává smysl spoléhat se při koupi na pomoc realitního makléře
- co dělat krok za krokem při nákupu domu či bytu
- kde číhají velká rizika
- co udělat, aby byl nákup bezpečný
- jak vše zorganizovat, abyste nákup zvládli



TŘI NEJVĚTŠÍ REALITNÍ MÝTY

1. S KOUPI MI POMŮŽE REALITNÍ MAKLÉŘ
2. MĚ SE TO STÁT NEMŮŽE
3. REZERVAČNÍ SMLOUVOU
SI NEMOVITOST REZERVUJI

TŘI NEJVĚTŠÍ MÝTY PŘI KOUPI NEMOVITOSTI



S KOUPI MI POMŮŽE REALITNÍ MAKLÉŘ

Říkáte si, že Vám s koupí pomůže realitní makléř? Velký omyl. Makléř totiž zastupuje prodávajícího.

Makléř má uzavřenou smlouvu s prodávajícím a na základě této smlouvy také prodávající za služby makléře platí. Úkolem makléře je **prodat co nejlépe**, obvykle tedy za co nejvyšší cenu. Váš cíl je však zcela protichůdný.

Co je pro makléře víc motivující? Hledat právní vady či technické problémy nemovitosti nebo o nich raději „nevědět“ a rychle nemovitost prodat? Můžete se spolehnout na to, že Vám realitní makléř nabídne ty nejlepší podmínky? **Zapomeňte proto na to, že makléř bude stát na Vaší straně!**

JAK TO JE?

Spolehnout se při koupi nemovitosti na makléře je stejně absurdní, jako nechat si u soudu radit od advokáta protistrany. Makléř je pro Vás ten správný partner pouze v případě, že nemovitost prodáváte.



MĚ SE TO STÁT NEMŮŽE

Rizik spojených s nákupem nemovitost je mnoho! Abyste je dokázali všechna ošetřit, museli byste být advokáti, technici, finanční poradci a úředníci v jedné osobě.

Víte, jak ověřit, že na nemovitosti nevážnou věcná břemena nebo exekuce? Odhalíte pouhým okem opravdu všechny technické závady? Znáte podmínky, které musí nemovitost splňovat, aby ji banka vzala do zástavy?

Štěstí přeje připraveným a při nákupu domu či bytu to platí dvojnásob. **Rizika je potřeba poznat a včas se jim vyhnout. Většinu zvládnete sami, na některá je ale lepší mít odborníka.**

JAK TO JE?

Většina lidí kupuje nemovitost jednou za život a takový obchod je pro ně tedy poprvé. A když děláme něco poprvé, často uděláme z neznalosti nebo nezkušenosti chybu. Chyba při koupi nemovitosti se ale může hodně prodražit.



REZERVAČNÍ SMLOUVOU SI NEMOVITOST REZERVUJI

Podpis rezervační smlouvy je okamžik, na který se těší ne jeden realitní makléř. **Dobře ví proč!** V 99% si totiž právě úspěšně zarezervoval kupujícího místo toho, aby si kupující zarezervoval vybranou nemovitost.

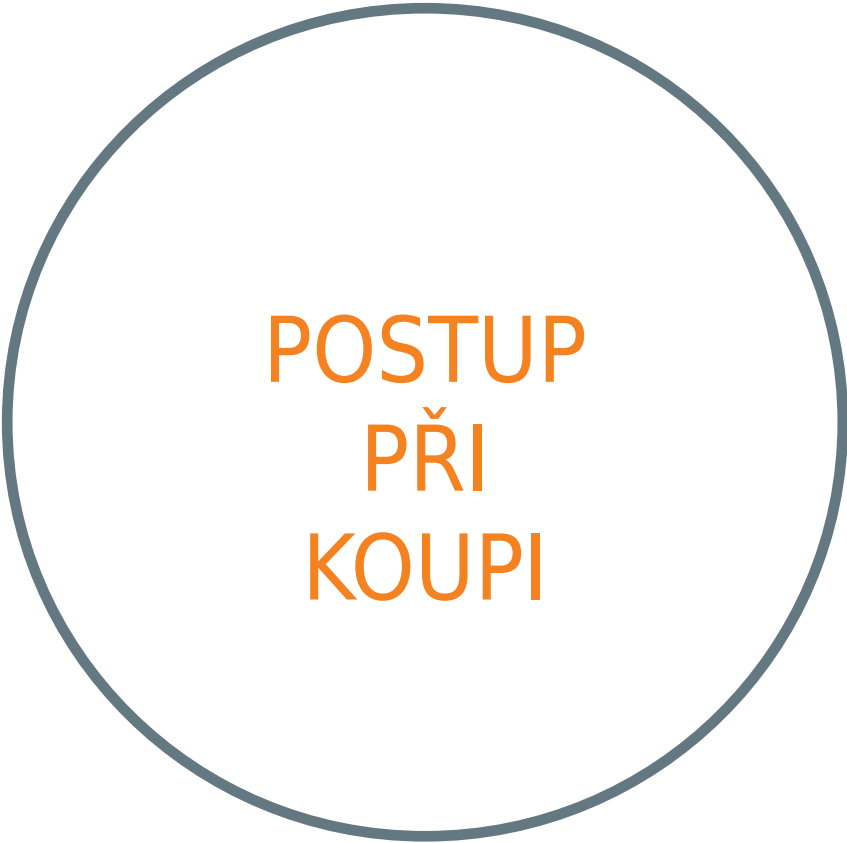
Zdá se Vám to jako nesmysl?

JAK TO JE?

V rezervačních smlouvách, až na čestné výjimky, nenajdete sankce namířené proti prodávajícímu. Naopak kupující má sankci pro případ odstoupení vždy.

Rozhodne-li se kupující nekoupit a od smlouvy odstoupit, čeká ho propadnutí rezervačního poplatku.

Ale co prodávající? Tomu hrozí **pouze vrácení rezervačního poplatku**, který mu kupující složil při podpisu rezervační smlouvy. Sankce pro něj není žádná. Proč by tedy neprodal nemovitost někomu, kdo nabídne jen nepatrně vyšší cenu, i když má podepsanou rezervační smlouvu? Byl by sám proti sobě...



POSTUP PŘI KOUPI

KOLIK ÚSILÍ JSTE VYNALOŽILI PŘI KOUPI MOBILNÍHO
TELEFONU?

A KOLIK JEJ VĚNUJETE NOVÉMU BYDLENÍ?

JAKÝ JE POSTUP PŘI KOUPI DOMU ČI BYTU?

Koupě nemovitosti je jedním z Vašich životních rozhodnutí. Věnujte mu tedy dostatek času a pozornosti.

Na následujících řádcích se dozvíte několik základních rad a tipů jak postupovat, abyste nemovitost koupili bezpečně.

HLEDÁNÍ



Jste si opravdu jisti, že víte, co hledáte? Průměrně člověk stráví hledáním vhodné nemovitosti 165 hod. To je více než 1 pracovní měsíc!

Dříve, než začnete s hledáním, ujasněte si a sepište všechny Vaše požadavky. Budete se divit, kolik najdete věcí, které se vzájemně vylučují. Navíc se vyhnete zbytečným prohlídkám nemovitostí, které Vám z nějakého důvodu nakonec nebudou vyhovovat.

Řekněte si, co Vám vyhovuje na Vašem současném bydlení, co naopak vadí, případně bez čeho byste se obešli. Přemýšlejte také, co budete potřebovat v budoucnu



PROHLÍDKA

Víte o nemovitosti opravdu všechno, co potřebujete ke správnému rozhodnutí? **Ptejte se.** Často se z inzerátu nedozvíte všechny informace, které potřebujete pro bezpečnou koupi vědět.

Až půjdete na prohlídku, **emoce** pro tentokrát nechte doma. Jakmile totiž dáte nahlédnout prodávajícímu pod pokličku svých pocitů, má v tu chvíli nad Vámi obchodní výhodu a buďte si jisti, že ji využije. Jakékoli jednání o ceně nebo o ostatních podmínkách je pro Vás rázem těžší.

Nepodlehňte tlaku. Nenechte se natlačit do unáhleného rozhodnutí a nemovitost si prohlédněte ideálně víckrát a v různou denní dobu.



PRÁVNÍ PROVĚŘENÍ

Právní vady nemovitosti mohou mít ty nejhorší důsledky. Nepodceňujte je!

Mohou to být chyby v nabývacích titulech, věcná břemena, exekuce nebo Vám nemovitost bude nabízet někdo, kdo s ní vůbec nemůže nakládat. Jak právní vady a rizika odhalit? Absolutním minimem je kontrola listu vlastnictví a nabývacího titulu.

S právní vadou nemovitosti je to jako se zubním kazem a dovolenou. Dokud o něm nevíte, je vše v pořádku. Jakmile se ale ozve, zkazí Vám to náladu a bývá to drahé. Nepodceňujte proto prevenci.



TECHNICKÉ PROVĚŘENÍ

Jak odhalit technické vady a co je nejčastější technickou závadou? Malých vad, které pak přináší novým majitelům velké náklady, bývá hodně.

Zkontrolujte si i zdánlivě jednoduché věci jako například, zda teče voda, splachuje záchod nebo jdou zavřít okna a dveře. Ověřte si, zda je inzerovaná a skutečná výměra bytu stejná. Poznáte ale, zda není kolem nových plastových oken ve stěně vlhkost?

Naši inspektoři odhalili za poslední rok závady v průměru 124 tis. Kč na jednu nemovitost. Za takovou částku pořídíte novou kuchyni nebo rekonstrukci koupelny.



REZERVAČNÍ SMLOUVA

Víte, co má obsahovat rezervační smlouva tak, abyste si nemovitost opravdu zamluvili? Již mnohokrát se stalo, že nemovitost, na kterou měl kupující podepsanou rezervační smlouvu, koupil někdo jiný, kdo nabídl vyšší částku.

Že Vás rezervační smlouva v podstatě ještě k ničemu nezavazuje a není tedy problém ji podepsat hned na první prohlídce a případně od ní odstoupit? K čemu pak tedy takové vysoké sankce? Nenechte se zviklat prodávajícím, že pokud nepodepíšete dnes, byt nebo dům prodá někomu jinému.

Víte, že jen ve 3% případech se stalo klientům, kteří nepodepsali rezervační smlouvu při první prohlídce, že nemovitost byla prodána někomu jinému?



FINANCOVÁNÍ

Rozhodnutí o tom, jak financovat nákup bytu či domu, je klíčové. Nabídky na „nejvýhodnější hypotéky“ se na Vás valí ze všech stran.

Nejvýhodnější hypotéka však neznamená jen nejnižší úrokovou sazbu. Porovnejte si všechny klíčové parametry, které určují konečné náklady. Při plánování financování nezapomeňte ani na dobré pojištění nemovitosti.

Hypotéku začněte řešit včas. Její vyřízení bývá často poměrně dlouhé a obvykle nákup bytu či domu prodlužuje. Před podpisem rezervační smlouvy si ověřte, že na úvěr v požadované výši dosáhnete a že ve stanovené lhůtě zvládnete hypotéku vyřídit.



KUPNÍ SMLOUVA

Jak sepsat a kdy podepsat kupní smlouvu? Je kupní smlouva od realitní kanceláře v pořádku?

Kupní smlouva je nejdůležitější dokument. Do doby, než budete mít vyřešené financování, kupní smlouvu nepodepisujte. Neriskujte také tím, že si budete stahovat smlouvy z internetu a sami si je upravovat. Pokud nemáte právní vzdělání, obraťte se v této věci na odborníka a vyžadujte jasnou odpovědnost za sepsání či kontrolu smlouvy.

Více než 70% smluv, které jsme pro naše klienty v posledním roce kontrolovali, měly nevyvážené sankce. Byly namířeny pouze proti kupujícímu a prodávajícího se netýkaly.



PŘEVOD NEMOVITOSTI

Uložit peníze do pokladny nebo na účet realitní kanceláře je stejně rizikové, jako když je zakopete na pískovišti. Nevěříte? Nemáte-li peníze bezpečně uloženy, nemáte žádnou záruku.

Převod nemovitosti obvykle trvá 1-2 měsíce. Po tuto dobu musí peníze ležet na neutrální půdě. Existují tři bezpečné způsoby uložení peněz – advokátní úschova, notářská úschova a bankovní jistotní účty.

Využít na první pohled výhodnou nabídku realitní kanceláře na uložení peněz Vám nedoporučujeme. Může se stát, že „zdarma“ bude nakonec zatraceně drahé.



PŘEVZETÍ NEMOVITOSTI

Na co si dát pozor a co mám zkontrolovat při převzetí bytu nebo domu?
Jak sepsat protokol o převzetí bytu nebo domu?

Máte poslední možnost poukázat na některé vady, proto si byt či dům důkladně prohlédněte. Zaměřte se na správný odečet energií. Chybí něco nebo naopak přebývá? Do předávacího protokolu запиšte všechny nesrovnalosti a sjednejte si jejich nápravu.

Věnujte převzetí nemovitosti náležitý čas. Rozhodně to není formální záležitost.



DOBRÝ
START

87% KLIENTŮ SE V PRŮBĚHU NÁKUPU NEMOVITOSTI OCITLO
V BEZVÝCHODNÉ SITUACI.

NEBUĎTE JEDNÍM Z NICH.

ČÍM ZAČÍT?

WWW.ALISEN.CZ

PŘIPRAVTE SI PLÁN

- Jaké jsou jednotlivé kroky?
- Co a kdy je třeba zařídit?
- Co k tomu budete potřebovat?
- Jak si v tom udělat pořádek?

Není nic horšího, než zjistit téměř před podpisem kupní smlouvy, že jste na něco zapomněli a kvůli tomu Vám teď hrozí nějaká sankce nebo riziko.

Víte, že 87% klientů se v průběhu nákupu nemovitosti ocitlo v situaci, která se jim zdála bezvýchodná? Neuvěřitelné číslo, ale je to pravda.

S NÁMI TENTO POCIT NEZAŽIJETE.