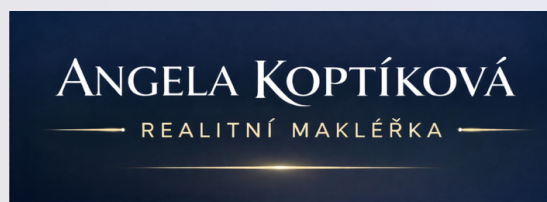


12 důležitých věcí, které si pohlídat před koupí nemovitosti

E-book



Praktický průvodce pro každého, kdo chce koupit
nemovitost s větší jistotou a bez zbytečných
překvapení



Než uděláte své velké rozhodnutí ...

Koupě nemovitosti patří mezi největší finanční rozhodnutí v životě. O to víc se vyplatí nepodcenit přípravu a dívat se nejen na cenu, dispozici nebo první dojem, ale také na technický stav, právní souvislosti, provozní náklady a samotnou lokalitu.

Na první pohled může nemovitost působit skvěle. Při bližším prověření se ale často ukáže, že některé důležité věci zůstaly přehlédnuté – a právě ty pak mohou znamenat zbytečné komplikace, vyšší náklady nebo nepříjemná překvapení.

Tento e-book jsem připravila jako praktický přehled 12 důležitých oblastí, které se vyplatí před koupí nemovitosti zkontrolovat. Nejde o technický ani právní manuál, ale o srozumitelný a užitečný checklist, který Vám pomůže rozhodovat se s větší jistotou.

Do e-booku jsem vložila všechny své zkušenosti, které jsem sama získala při hledání vlastního bydlení a které by mi tehdy hodně pomohly, kdybych je již měla. Pevně tedy věřím, že dokážou udělat velkou pomoc i Vám k cestě nalezení toho opravdu pravého bydlení.

Obsah

1. Zaměřte se na skutečný technický stav nemovitosti
2. Zkontrolujte, zda stav nemovitosti odpovídá dokumentaci
3. Zajímejte se o energetickou náročnost a způsob vytápění
4. Spočítejte si skutečné měsíční a roční náklady na bydlení
5. Poznejte bezprostřední okolí, sousedy a širší charakter lokality
6. Navštivte lokalitu vícekrát a v různých časech
7. Nepodceňte dopravní dostupnost a reálný provoz v okolí
8. Zjistěte si občanskou vybavenost pro běžný život
9. Podívejte se do územního plánu a zjistěte, co může vyrůst v okolí
10. Zjistěte si právní stav nemovitosti
11. Počítejte s náklady na rekonstrukci, úpravy a vybavení – mějte rezervu
12. Promyslete si, na jak dlouho nemovitost kupujete a jak ji jednou prodáte

1. Zaměřte se na skutečný technický stav nemovitosti

Proč je to důležité:

Na prohlídce často rozhodují emoce, světlo, dispozice nebo celková atmosféra. To je přirozené. Přesto je důležité nenechat se vést jen prvním dojmem a zaměřit se i na technický stav nemovitosti. Právě ten totiž může výrazně ovlivnit budoucí náklady, rozsah oprav i celkový komfort bydlení.

U bytu i domu se vyplatí všimnout si nejen interiéru, ale i toho, co může být na první pohled méně viditelné – například vlhkosti, známek zatékání, stavu oken, rozvodů nebo společných částí domu.

Co si pohlídat:

- stopy vlhkosti, zatékání nebo plísní
- praskliny ve zdech, stropěch a kolem oken
- stav oken a dveří
- stav podlah a jejich případné nerovnosti
- viditelný stav rozvodů elektřiny, vody a odpadů
- u domu také stav střechy, fasády, sklepa a technického zázemí
- u bytu také stav společných prostor domu

2. Zkontrolujte, zda stav nemovitosti odpovídá dokumentaci

Proč je to důležité:

Skutečný stav nemovitosti nemusí vždy odpovídat tomu, co je zakresleno v projektové dokumentaci nebo co bylo v minulosti řádně povoleno. U starších bytů a domů se poměrně často setkáte s různými úpravami, které nejsou správně zachycené nebo nebyly formálně dořešené.

To může být problém nejen při budoucí rekonstrukci, ale i při financování hypotékou nebo při dalším prodeji. Proto je dobré vědět, zda dispozice, výměry a stavební úpravy skutečně odpovídají realitě.

Co si pohlídat:

- zda dispozice odpovídá projektové dokumentaci
- zda byly bourány nebo přidávány příčky
- zda byly upraveny koupelny, kuchyně nebo technické části
- zda přístavby, pergoly, garáže nebo jiné části domu odpovídají skutečnému a povolenému stavu
- zda souhlasí výměry a členění místností
- zda má prodávající k dispozici relevantní dokumentaci k nemovitosti
- zda je v konkrétním případě vhodné konzultovat stav se stavebním úřadem nebo odborníkem

3. Zajímejte se o energetickou náročnost a způsob vytápění

Proč je to důležité:

Kupní cena je jen jedna část celkového rozhodnutí. Stejně důležité je i to, kolik bude stát samotný provoz nemovitosti. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), způsob vytápění a reálná spotřeba energií mohou výrazně ovlivnit budoucí výdaje.

Jinými slovy: dvě podobně drahé nemovitosti mohou mít v praxi velmi odlišné měsíční náklady. Vyplatí se proto zajímat nejen o formální údaje, ale i o to, jak nemovitost skutečně funguje v běžném provozu.

Co si pohlídat:

- průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)
- energetickou třídu a co v praxi znamená
- způsob vytápění
- zdroj ohřevu teplé vody
- stáří a stav topného systému
- orientační reálné náklady na energie
- dostupná vyúčtování za předchozí období
- zda nemovitost nevykazuje známky vyšších tepelných ztrát

4. Spočítejte si skutečné měsíční a roční náklady na bydlení

Proč je to důležité:

Kupní cena bývá nejviditelnější, ale zdaleka ne jediný náklad. Mnoho lidí při rozhodování podcení pravidelné výdaje spojené s užíváním nemovitosti. Přitom právě ty rozhodují o tom, zda bude bydlení dlouhodobě finančně komfortní.

Vedle splátky hypotéky nebo samotné kupní ceny je potřeba počítat s energiemi, službami, fondem oprav, pojištěním a také s roční daní z nemovitých věcí. U rodinného domu pak často i s vyššími náklady na běžnou údržbu.

Co si pohlídat:

- zálohy na elektřinu, plyn a vodu
- náklady na vytápění
- poplatky za služby spojené s bytem nebo domem
- příspěvek do fondu oprav
- správa domu / SVJ / družstva
- pojištění nemovitosti
- daň z nemovitých věcí
- u domu také orientační roční náklady na běžnou údržbu
- zda máte realistický celkový měsíční rozpočet i s rezervou

5. Poznejte bezprostřední okolí, sousedy a širší charakter lokality

Proč je to důležité:

Kvalitu bydlení neurčuje jen samotná nemovitost. Velkou roli hraje i to, kdo bydlí vedle, jak funguje dům nebo ulice a jaká je celková atmosféra místa. Právě bezprostřední okolí často rozhoduje o tom, jestli se v nemovitosti budete cítit dobře i po delší době.

Vyplatí se proto vnímat nejen technický stav domu, ale i společné prostory, okolní zástavbu, chování sousedů a širší sociální kontext lokality. U některých lokalit je vhodné zjistit i to, zda nejsou evidovány jako problémové nebo vyloučené.

Co si pohlídat:

- stav vstupu do domu, chodby, sklepa a společných prostor
- celkovou atmosféru domu nebo ulice
- hlučnost nebo rušivé vlivy v okolí
- úroveň údržby okolních nemovitostí
- sousedské prostředí
- celkový bezpečnostní pocit
- případné známky problémové lokality
- zda nejde o rizikovou nebo vyloučenou lokalitu

6. Navštivte lokalitu vícekrát a v různých časech

Proč je to důležité:

Jedna návštěva lokality často nestačí. Místo, které působí klidně v neděli dopoledne, může být ve všední den hlučné, dopravně přetížené nebo úplně jiné večer a v noci. Totéž platí i obráceně – někdy může lokalita na první pohled působit méně atraktivně, ale v běžném provozu funguje velmi dobře.

Vyplatí se proto udělat si o místě realističtější obrázek a podívat se tam opakovaně. Právě to může odhalit věci, které při jedné prohlídce snadno uniknou.

Co si pohlídat:

- návštěvu v pracovní den
- návštěvu o víkendu
- návštěvu ráno, odpoledne i večer
- dopravní provoz v různých časech
- hlučnost v okolí
- parkování v běžné denní době
- pohyb lidí v lokalitě během dne a večera

7. Nepodceňte dopravní dostupnost a reálný provoz v okolí

Proč je to důležité:

To, co na mapě vypadá dobře, nemusí v praxi fungovat stejně pohodlně. Krátká vzdálenost na hlavní tah nebo dálnici může být výhodou, ale zároveň může znamenat vyšší hluk, dopravní špičky nebo složitější každodenní fungování.

Dopravní dostupnost je proto dobré posuzovat nejen podle mapy, ale i podle reality – jak dlouho trvá cesta v běžném provozu, jak funguje parkování a zda Vás okolní doprava nebude z dlouhodobého pohledu omezovat.

Co si pohlídat:

- dostupnost autem v běžné dopravní špičce
- dostupnost veřejnou dopravou
- vzdálenost na zastávku MHD nebo vlak
- reálnou dojezdovou dobu do práce, školy nebo za běžnými povinnostmi
- blízkost hlavní silnice, tahu nebo dálnice
- hluk z dopravy při otevřeném okně
- možnosti parkování v okolí
- zda lokalita není dopravně „dobrá jen na mapě“

8. Zjistěte si občanskou vybavenost pro běžný život

Proč je to důležité:

Při koupi nemovitosti nejde jen o samotný byt nebo dům. Důležité je i to, jak se Vám bude v místě skutečně žít. Některé služby nebo instituce člověk ocení až ve chvíli, kdy je začne pravidelně potřebovat – a pak je pozdě zjišťovat, že jsou daleko nebo špatně dostupné.

To platí zejména pro rodiny s dětmi, seniory nebo pro každého, kdo chce, aby každodenní fungování bylo co nejpohodlnější.

Co si pohlídat:

- mateřskou školu a základní školu
- lékaře, lékárnu a další zdravotní služby
- potraviny a běžné obchody
- poštu, bankomat a další služby
- sportovní a volnočasové možnosti
- dětské hřiště, park nebo zeleň
- dostupnost služeb pěšky vs. jen autem
- zda lokalita odpovídá Vašemu životnímu stylu

9. Podívejte se do územního plánu a zjistěte, co může vyrůst v okolí

Proč je to důležité:

To, co je kolem nemovitosti dnes, nemusí být stejné za pár let. Volná louka, klidný výhled nebo menší zástavba mohou být v budoucnu nahrazeny novou výstavbou, která výrazně změní charakter místa.

Právě proto je dobré podívat se do územního plánu a zjistit, jaké záměry jsou v okolí možné nebo plánované. Tento krok může výrazně ovlivnit nejen budoucí kvalitu bydlení, ale i hodnotu nemovitosti.

Co si pohlídat:

- aktuální územní plán obce nebo města
- plánovanou výstavbu v sousedství
- možné developerské projekty
- plánované dopravní stavby nebo rozšíření komunikací
- změnu charakteru území
- možné omezení výhledu, soukromí nebo klidu
- zda hrozí výrazné zahuštění lokality
- budoucí vliv na hodnotu nemovitosti

10. Zjistěte si právní stav nemovitosti

Proč je to důležité:

I velmi atraktivní nemovitost může skrývat právní komplikace, které na první pohled nejsou vidět. Právě proto je důležité před koupí zjistit, zda je právní stav skutečně v pořádku a zda neexistují omezení, která by mohla nákup zkomplikovat nebo prodražit.

Základním dokumentem je list vlastnictví, ale důležité jsou i další souvislosti – například věcná břemena, zástavní práva, plomby nebo spoluvlastnické vztahy.

Co si pohlídat:

- list vlastnictví
- zástavní práva
- věcná břemena
- exekuce nebo jiná právní omezení
- plomby na katastru
- spoluvlastnické vztahy
- případná předkupní práva nebo další závazky
- zda je vhodné nechat právní stav zkontrolovat odborníkem

10. Zjistěte si právní stav nemovitosti

Proč je to důležité:

I velmi atraktivní nemovitost může skrývat právní komplikace, které na první pohled nejsou vidět. Právě proto je důležité před koupí zjistit, zda je právní stav skutečně v pořádku a zda neexistují omezení, která by mohla nákup zkomplikovat nebo prodražit.

Základním dokumentem je list vlastnictví, ale důležité jsou i další souvislosti – například věcná břemena, zástavní práva, plomby nebo spoluvlastnické vztahy.

Co si pohlídat:

- list vlastnictví
- zástavní práva
- věcná břemena
- exekuce nebo jiná právní omezení
- plomby na katastru
- spoluvlastnické vztahy
- případná předkupní práva nebo další závazky
- zda je vhodné nechat právní stav zkontrolovat odborníkem

11. Mějte rezervu - Počítejte s náklady na rekonstrukci, úpravy a vybavení

Proč je to důležité:

Kupní cena bývá často jen začátek. Mnoho kupujících nastaví financování tak, aby zvládli samotnou koupi, ale teprve později zjistí, že nemovitost vyžaduje další investice – ať už do rekonstrukce, oprav, vybavení nebo běžného uvedení do stavu, ve kterém se dá pohodlně bydlet.

Právě proto je důležité počítat nejen s cenou nemovitosti, ale i s realistickým rozpočtem na vše, co bude následovat po převzetí. A zároveň si nechat finanční rezervu pro nečekané výdaje, které se u nemovitostí objevují častěji, než si většina kupujících připouští.

Co si pohlídat:

- rozsah nutných oprav po koupi
- rekonstrukci koupelny, kuchyně, podlah nebo rozvodů
- vybavení a zařízení domácnosti
- náklady na stěhování a základní úpravy
- rezervu na nečekané výdaje
- dostatek vlastních prostředků i po koupi
- zda je případná další půjčka reálně dostupná a bezpečná
- zda financování není nastavené „na hraně“

12. Promyslete si, na jak dlouho nemovitost kupujete a jak ji jednou prodáte

Proč je to důležité:

Při koupi je dobré přemýšlet nejen o tom, co potřebujete dnes, ale i o tom, co budete potřebovat za několik let. Nemovitost může dobře fungovat jako krátkodobé řešení, ale už méně jako dlouhodobé bydlení – nebo naopak.

Stejně důležité je i to, jak dobře bude nemovitost jednou prodejná. Lokalita, dispozice, technický stav nebo právní souvislosti mohou hrát velkou roli při budoucím prodeji. A v některých případech je potřeba myslet i na možné daňové dopady.

Co si pohlídat:

- zda nemovitost odpovídá Vašim plánům na několik let dopředu
- zda bude fungovat i při změně rodinné situace
- jaká je její budoucí prodejnost
- zda je lokalita dlouhodobě atraktivní
- zda dispozice odpovídá běžné poptávce
- zda nejde o nemovitost, která se bude hůře prodávat
- zda mohou při budoucím prodeji vzniknout daňové dopady
- zda kupujete „na jistotu“, nebo spíš kompromis s riziky

A máme skoro vyhráno...

Než uděláte finální výběr své nové vysněné nemovitosti, vyplatí se udělat si ještě krátké kontrolní shrnutí.

Opravdu jste si prošli všechny důležité oblasti, které mohou ovlivnit nejen samotnou koupi, ale i Vaše budoucí bydlení, náklady a klid?

Projít si tento seznam zabere jen pár minut a může Vám pomoci udělat jistější a informovanější rozhodnutí.

Kontrolní checklist před finálním rozhodnutím:

- Zaměřil/a jsem se na skutečný technický stav nemovitosti
- Zkontroloval/a jsem, zda stav odpovídá dokumentaci
- Zajímal/a jsem se o energetickou náročnost a způsob vytápění
- Spočítal/a jsem si skutečné měsíční a roční náklady na bydlení
- Poznal/a jsem okolí, sousedy a charakter lokality
- Navštívil/a jsem lokalitu vícekrát a v různých časech
- Nepodcenil/a jsem dopravní dostupnost a reálný provoz v okolí
- Zjistil/a jsem si občanskou vybavenost pro běžný život
- Podíval/a jsem se do územního plánu a zjistil/a, co může vyrůst v okolí
- Zjistil/a jsem si právní stav nemovitosti
- Počítal/a jsem s náklady na rekonstrukci, úpravy a vybavení – a nechal/a si rezervu
- Promyslel/a jsem si, na jak dlouho nemovitost kupuji a jak ji jednou prodám

Závěr

Pokud máte většinu bodů splněnou, jste na dobré cestě udělat informované a bezpečnější rozhodnutí. Pokud si u některého z nich nejste jistí, vyplatí se udělat ještě jeden krok navíc a vše si znovu projít.

Koupě nemovitosti není jen o emocích a ceně. Čím lépe budete připraveni, tím větší je šance, že Vaše rozhodnutí bude dlouhodobě správné.

Chcete mít při koupi větší jistotu?

Pokud řešíte koupi bytu nebo domu a chcete mít jistotu, že při rozhodování nic důležitého nepřehlédnete, ráda Vám s prověřením nemovitosti pomohu.

Domluvte si nezávaznou konzultaci !

www.angelakoptikova.cz

Tel.: 608 854 770

Mail: angela.koptikova@remax-czech.cz