

# 5 OVĚŘENÝCH RAD PŘI KOUPI NEMOVITOSTI



Ing. Martin Ščerba

## JAK (NE)KOUPI ZAJÍCE V PYTLI

Ing. Martin Ščerba; 776 158 728, [www.ScerbaReality.cz](http://www.ScerbaReality.cz); [www.MartinScerba.cz](http://www.MartinScerba.cz)

# To, co musíte vědět při koupi nemovitosti, ať nekoupíte zajíce v pytli!

Koupit dům nebo byt může být pohoda, ale stejně jako když jdete přes cestu, tak se podíváte doprava a doleva a až pak vstoupíte do vozovky, tak stejně je dobré při koupi udělat několik základních věcí.

Zjistit:

## 1. kdo je majitel?

Může se stát, že Vám byt/dům nabídne ke koupi syn majitele, strýček nebo třeba jen „známá“, tedy člověk, který nemá žádné právo k prodávanému bytu (nemovité věci). **Může se stát, že skutečný majitel o prodeji vůbec neví.**

Jak zjistit, jestli ten, kdo se mnou mluví, je opravdu majitel?

a) klikněte na <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

b) vyhledat stavbu

c) obec

d) číslo popisné (vždy zadat číslo popisné a nezaměnit za číslo orientační)

e) zadání bezpečnostního kódu (někdy je špatně čitelný, tak buďte trpěliví)

f) v části: Vlastníci, jiní oprávnění uvidíte, kdo je majitel. Pokud je jako majitel napsaný někdo jiný než ten, kdo s Vámi mluví, nebo je zde více lidí, buďte na pozoru! Pokud je tam uvedeno více lidí, jednejte se všemi.

## 2. co všechno kupujete?

U domu se může stát, že koupíte dům bez zahrady, bez příjezdové cesty nebo třeba byt bez pozemku pod ním.

Stejně jako v předchozím bodě zjistíte, kdo je majitelem jednotlivých pozemků.

a) klikněte na <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

b) vyhledat **parcelu**

c) obec a katastrální území

d) číslo pozemku (pokud je u pozemku st., tak zvolte druh číslování: Stavební parcela)

e) zadání bezpečnostního kódu (někdy je špatně čitelný, tak buďte trpěliví)

f) v části: Vlastníci uvidíte zase, kdo je majitel

g) klikněte na tlačítko: sousední parcely pod specifikací stavby a zjistíte vlastníky sousedních pozemků, tedy jestli je některý z pozemků města, případně, kdo vlastní cestu, abyste s ním mohli dojednat podmínky, aby Vám umožnil přístup na pozemek

### 3. co právní vady?

a) pod částí **Vlastníci, jiní oprávnění** je část **Omezení vlastnického práva** a právě zde je uvedeno, jestli je zde nějaké omezení, zástavní právo, exekuce, předkupní právo, věcné břemeno, či jiná „právní vada“

b) pokud zde najdete nějakou informaci, **vždy se ptejte, co to znamená**, jak se to dá vyřešit, co se může stát a jak dále postupovat

Koupi bytu/domu s nějakým omezením může znamenat velký problém. Např. pokud zde bude třeba věcné břemeno užívání a koupíte dům s „nájemníkem“, kterého nemůžete vystěhovat :-)

### 4. kde sehnat kupní smlouvy?

Pokud se skutečně domluvíte na koupi, můžete si je stáhnout z netu. Ano, najdete spoustu šablon a to i smluv podle Nového občanského zákoníku (<http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/kupni-smlouva/>), ale je to opravdu to, co Vám ušetří peníze nebo to, co přidělá starosti?

Najít 100% šablonu může být opravdu těžké (počet prodávajících, kupujících, právní vady, způsoby financování, ...). Může se stát, že ve smlouvě bude malá chyba (třeba 1 slovo) a katastrální úřad Vám smlouvy zamítne. Bude nutné dát zpětvzetí, znovu zaplatit 1000 Kč a vše podat znovu. To vše bude stát další čas i peníze.

Já vždy doporučuji zadat vypracování právníkovi, který Vám smlouvu připraví „na míru“ a koupě bude bezpečná a na 1. pokus :-)

## BONUS

Ještě než podepíšete smlouvy, je dobré mít vyřešené, kdy a kam se budou posílat peníze. První pošlete peníze prodávajícímu a pak půjdete na katastr nebo přesvědčíte prodávajícího, ať na Vás byt/dům přepíše a pak mu pošlete peníze.

Největší ochranu pro Vás zajistíte tak, že budete trvat na advokátní nebo notářské úschově. Realitní kanceláře Vám nabídnou, že peníze můžete zaplatit k nim, že se o Vaše peníze (možná celoživotní úspory) postarají. Ale co když kancelář zkrachuje nebo jediný jednatel odjede na dlouhou dovolenou nebo bude mít úraz?

Pokud nechcete riskovat, trvejte na úschově. Ano, stojí to nějaké peníze, ale za ten klid, to opravdu stojí.

A jak vlastně advokátní úschova funguje? V rámci projektu sérií videí jsem pro Vás natočil i díl, kde hovořím o smlouvách a o tom, jak funguje advokátní úschova a toto video je právě zde:



<https://youtu.be/3LRAb-37mU>

Zdá se Vám, že to možná až taková sranda nebude? Rád Vám s vyhledáním a koupi toho pravého bydlení pomůžu. Zavolejte mi:

S pozdravem



[Ing. Martin Ščerba](#) a tým  
martin.scerba@remax-czech.cz  
expert na reality v okrese Nový Jičín  
Kancelář: G. Hlad'o 20, Nový Jičín  
tel.: +420 776 158 728  
<http://scerbareality.cz>