



Na co si dát pozor při koupi nemovitosti?

Osobní vlastnictví se u nás těší velké popularitě. Oproti západním zemím, ve kterých je často upřednostňován nájem, je Česká republika poměrně raritou. **Koupě nemovitosti bývá pro mnohé zájemce životní událostí, a proto je velice důležité připravit důkladně podklady pro zajištění bezpečného převodu, zejména zajistit bezpečné financování a převod finančních prostředků do okamžiku získání vlastnického práva.**

Abychom Vám pomohli s bezpečným zajištěním nového bydlení, připravili jsme pro Vás tento newsletter, který Vám objasní alespoň základní úskalí, jimž je třeba věnovat pozornost.

V každém případě doporučujeme, a to i v případě zajištěné smluvní dokumentace realitní kanceláří, právní kontrolu, kterou pro Vás v případě zájmu rádi zajistíme.

Investice v řádech několika tisíc korun do právní revize dokumentů Vám razantně zvýší ochranu Vašich finančních prostředků, určených ke koupi, v řádech milionů korun.

Váš tým RD Legal !

Specifika při koupi

Je-li to možné, o prodeji nemovitosti jednejte výhradně s jejím vlastníkem, kdy jeho vlastnické právo si můžete ověřit i dálkově nahlédnutím do katastru nemovitostí (tzv. list vlastnictví, LV). Využíváte-li ke koupi nemovitosti služeb realitní kanceláře, žádejte od doložení relevantního zastupování vlastníka (plná moc, či smlouvy o poskytování realitních služeb).

Čemu věnovat pozornost?		
1.	Práva třetích osob	Ohlídejte si, zda na nemovitosti neváznou práva třetích osob, která by Vám mohla znepríjemnit či dokonce znemožnit užívání nemovitosti (např. právo doživotního užívání bytu třetí osobou, tj. služebnost bytu).
2.	Náležitosti smlouvy	Kupní smlouva musí mít písemnou formu¹ a musí obsahovat ověřené podpisy smluvních stran. Často bývá podceňována přesná a dostatečná specifikace nejen smluvních stran, ale zejména samotné nemovitosti, kdy neodpovídá-li vymezení dle právních předpisů, katastrální úřad vlastnické právo ve prospěch kupujícího nezapiše.
3.	Převod finančních prostředků	Důrazně doporučujeme využít, notářské, bankovní nebo advokátní úschovy – k výplatě prodávajícímu dojde jen tehdy, je-li zapsáno vlastnické právo do katastru nemovitostí. Tímto získáte záruku, že v případě problému s převodem nemovitosti či dokonce v případě jeho znemožnění dostanete své peníze zpět.
4.	Úschova listin	Využitím úschovy listin předejdete tomu, že by k transakci nedošlo následkem absence originálních dokumentů, například z důvodu jejich zničení druhou smluvní stranou. Tuto službu pro Vás rádi v případě zájmu zajistíme, <u>banka tuto službu nicméně neposkytuje.</u>
5.	Nutné doklady	Nezbytnými doklady při pořizování nemovitosti jsou například dokumenty prokazující nabývací titul původního vlastníka, vyčíslení mimořádné splátky hypotečního úvěru, list vlastnictví, štítek energetické náročnosti, výňatek z prohlášení vlastníka týkající se konkrétního bytu, atp.

¹ Ustanovení § 560 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Překážkou naopak nemusí být vážnoucí hypoteční úvěry. Tento lze buď vyplatit, nebo převzít a dále pokračovat ve splácení. Dbejte však na to, aby se jednalo o ověřenou bankovní instituci a také, je-li vyžadován, získejte od banky souhlas k převodu nemovitosti, včetně vyčíslení mimořádné splátky hypotečního úvěru, společně se všemi poplatky.

Rovněž zkontrolujte, zda Vám prodejce předal všechny nezbytnosti, zejména **průkaz energetické náročnosti**, jehož předání zákon při prodeji bytu předpokládá, a pokud Vám jej prodávající nepředá, dopouští se tím přestupku, za nějž hrozí sankce až do výše 50.000,- Kč. Energetický průkaz náročnosti budete potřebovat pro následný nájem nemovitosti, a to pro případné nahlédnutí svého nájemce.

U prodeje domů a pozemků je situace obdobná, dovolíme si ale upozornit na častý nešvar při jejich prodeji, a tím je nezajištění příjezdové cesty k pozemku, a to nejen právně, ale i fakticky.

Z výše uvedeného nezbyvá než doporučit projednání Vaší záležitosti s advokátem, který zajistí profesionální zpracování smluvní dokumentace a ošetří rizika s převodem nemovitosti spojená.

Specifika družstevního bytu

V některých případech se můžete setkat s tím, že „*vlastník*“, s nímž jednáte, není zapsán v katastru nemovitostí, ale vlastnické právo svědčí ve prospěch bytového družstva. V takovém případě je „*vlastník*“ nájemcem a zároveň členem bytového družstva, v němž vlastní podíl. Předmětem smlouvy není převod nemovité věci, ale převod družstevního podílu, s nímž je spojeno právo užívat příslušnou nemovitost.

Tyto převody mají svá specifika, například se doporučuje uzavřít dvě separátní smlouvy, a to (i) smlouvu o převodu podílu, která obsahuje pouze velmi obecná ujednání o převodu podílu a je předkládána družstvu a (ii) dohodu o vypořádání, která obsahuje podstatná ujednání mezi převodcem a převádějícím, týkající se financování, či jiných podmínek převodu družstevního podílu.

K tomu blíže je možné uvést, že:

- | | | | |
|------|---|-----|---|
| i. | podíl v bytovém družstvu , se kterým je spojeno právo nájmu k bytu, lze převést (samotnou nemovitou věc nelze prodat, protože jeho vlastníkem je bytové družstvo, nikoliv převodce) | iv. | chcete-li družstevní byt financovat hypotečním úvěrem , budete muset bance ve většině případů poskytnout k zástavě jinou nemovitost |
| ii. | převod nepodléhá souhlasu bytového družstva, ale smlouva o převodu je účinná jejím doručením družstvu | v. | informujte se o možnosti následného převodu bytu do osobního vlastnictví |
| iii. | výhodou je nižší cena a rychlejší převod, jelikož zde neprobíhá řízení u katastrálního úřadu (to na druhou stranu znamená menší právní jistotu) | vi. | družstvo může ve svých stanovách vyloučit možnost spoluvlastnictví podílu, tzn. že „ <i>vlastníkem</i> “ bytu může být buď jedinec anebo manželský pár |

Naše doporučení

Na závěr si dovolíme několik jednoduchých doporučení, jejichž dodržením předejdete případným vleklým a nákladným soudním sporům, tedy:

- i. **Neunáhlete se** – otázka koupě nemovitosti je velkým životním krokem. Neberte proto toto rozhodnutí na lehkou váhu a nechte si dostatečné množství času na rozmyšlenou a dostatečnou kontrolu technického i právního stavu věci.
- ii. **Nepodepisujte ve spěchu či pod nátlakem** (i hrozbou jiného kupce) - každou smlouvu a každý dokument si nejprve pečlivě prostudujte, v případě nejasnosti se obraťte na prodávajícího s doplňujícími dotazy.
- iii. **Nevzdávejte se práv** – každý ústupek na svých právech zvažte do důsledky a promyslete, jaké následky by pro Vás toto jednání mohlo mít v budoucnu.
- iv. **Nešetřete** – i malá investice dnes do právního poradenství Vám může ušetřit spoustu budoucích nákladů.

V případě otázek a řešení problematiky koupě nemovitosti se na nás neváhejte obrátit.

Váš tým RD Legal