



Českomoravská realitní a.s. Napsali o nás



Na co si dát pozor při koupi rekreačního objektu (Hospodářské noviny - 21.4.2008)

Chystáte-li se koupit chatu či chalupu, mějte na paměti, že hlavním cílem prodávajícího i realitního makléře je prodat. Bývají při tom výmluvní. Základním pravidlem je nic nepodepisovat a neskládat peníze, pokud nemáte o nemovitosti i prodávajícím dostatek údajů.

Realitní kanceláře si za prodej účtují tři až šest procent z kupní ceny. S transakcí může pomoci i právník. Zpracování kupní smlouvy obvykle začíná na pěti tisících.

Chcete-li koupit chatu na hypotéku, předem si ověřte, zda vám banka peníze půjčí. Budete prokazovat svoje příjmy.

Před podpisem rezervační či kupní smlouvy byste si měli o chatě zjistit veškeré podrobnosti a důkladně si ji prohlédnout. Základními dokumenty jsou výpis z katastru nemovitostí a územní plán.

Ve výpisu z listu vlastnictví z katastru nemovitostí zjistíte, zda je prodávající skutečným vlastníkem. Je-li ve výpise písmeno P, takzvaná plomba, znamená to, že u katastrálního úřadu probíhá nějaké řízení. Než se do koupě pustíte, měli byste si u prodávajícího ověřit, o čem se jedná, a počkat na odstranění plomby. Z výpisu můžete dále zjistit, zda chata není předmětem exekuce nebo na ní nevázne věcné břemeno či zástavní právo. Do katastru lze nahlížet na stránkách www.cuzk.cz. Oficiální výpis s kolkem vydává úřad za stokorunu.

V územním plánu lze zase například zjistit, zda chata neleží v záplavové oblasti či ochranném pásmu. Najdete tam i informace o budoucnosti dané lokality, například plánovaných dálnicích.

Územní plány jsou k nahlédnutí na obecních či městských úřadech, často i na webových stránkách měst a obcí. Některé územní plány jsou vystaveny i na stránkách www.iri.cz.

Není-li na chalupě elektřina, voda či telefon, a vy byste je chtěli zavést, zjistěte, zda je pozemek zasíťován. Měl by vám to říct prodávající nebo obec, ale jistější je ptát se u provozovatele sítě.

Kdo by chtěl navíc chalupu přestavovat, měl by navštívit místně příslušný stavební úřad, sdělit mu svoje záměry a informovat se, zda může s povolením počítat. Změny se zvláště obtížně prosazují v chráněných územích, kde se rekreační objekty často nacházejí.

Realitní kanceláře se při prodeji chat setkávají s komplikacemi s příjezdem k objektu. »Zájemce by si měl předem zjistit, kdo je majitelem pozemků, po kterých vede příjezdová cesta, a dohodnout se s ním na jejím využívání. Nejlépe je sepsat smlouvu o věcném břemenu,« vysvětluje **Petr Vosmík** z **Českomoravské realitní společnosti**.

Teprve pokud se vše jeví v pořádku, je možné podepsat rezervační smlouvu a složit zálohu nebo připravit k podpisu kupní smlouvu, pokud jednáte na vlastní pěst.

Peníze byste neměli skládat v hotovosti. Nejvhodnější je uložit příslušnou částku do úschovy advokáta nebo notáře. »Ten poukáže část kupní ceny, až je smlouva podepsána s ověřenými podpisy a podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Další část pošle, když je kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník,« vysvětluje advokát Robert Scigiel.

S prostředníkem se domluvte, aby tři procenta z kupní ceny blokoval a poslal je finančnímu úřadu. Je to daň z převodu nemovitosti, kterou by měl platit prodávající. Pokud by ji neuhradil, finanční úřad by ji požadoval od vás.