



JAK KOUPIŤ BYT

Ceny nemovitostí rostou napříč celou Českou republikou. Proto se víc než kdy jindy vyplatí pečlivě vybírat, do jakého bytu investovat, případně kvůli jaké nemovitosti se zadlužit na desítky let.

text František Veselý foto Profimedia.cz

Skoupí nemá smysl otálet, pokud na vás byt doslova dýchne. Je-li nemovitost za relativně příznivou cenu, určitě se pusťte do realizování potřebných věcí – že bude úroková sazba za měsíc třeba o setinku nižší, to už vás moc nevytrhne.

KRITÉRIA VÝBĚRU

Jestliže jste se zatím pro žádný byt nerozhodli, sepište si kritéria, na jejichž základě ho vyberete. Důležitá je například lokalita, velikost nemovitosti, ale i určité cenové rozpětí. Raději počítejte s tím, že náklady budou vyšší, než čekáte. Mnoho lidí si říká, že nově koupený prostor

pouze vymaluje, ale nakonec se rekonstrukce týká třeba i celé kuchyně, koupelny nebo elektřiny. Takové výdaje pochopitelně odpadají, pokud si kupujete nový byt.

Pojištění není zbytečné

Nezapomínejte na pojištění. Banky k hypotéce vyžadují pojištění domácnosti, nemovitosti a některé z nich i životní pojištění. Ačkoli vám to připadá jako další překážka na cestě k vysněnému bydlení, určitě se vyplatí důkladně popřemýšlet nad pojistnou částkou a dalšími náležitostmi pojištění. Nemáte-li čas, snažte se pojištění upravit třeba do roka.

„Velmi důležité je dát si pozor na to, co je zahrnuto v ceně bytu a jaká je úroveň standardu jeho vybavení. V ceně by mělo být započítané DPH, parkování i sklepní prostory. Pořídíte-li si byt v průběhu výstavby, můžete ho více přizpůsobit vlastní představě – vybrat si obklady, podlahy nebo dveře,“ radí Michaela Tomášková z Central Group.

Dalším kritériem je volba mezi novostavbou a starším bytem v paneláku nebo v cihlovém domě. Nespornou výhodou paneláku je občanská vybavenost v okolí a nižší cena. Byt v novostavbě získává kladné body za záruku na stavební servis a kupující ušetří čtyři procenta na dani z nabytí nemovitosti.

„Jakmile máte konkrétní představu, můžete se pustit do vyhledávání. Nejjednodušší cesta vede přes velké servery, zásadní je však pravidelnost hledání. Je nutné nabídky probrat každý den a věnovat tomu třeba 20 minut. Časem budete rychlejší a na prověření novinek vám postačí méně než 10 minut. Odborníka však dělájí zkušenosti, a ty je potřeba postupně načerpat,“ doporučuje David Bureš z firmy Buresapartneri.cz.

Nevyzpytatelné termíny

„Během vyřizování hypotéky jsou dva momenty, které nemáte jako klient vůbec pod kontrolou. Prvním z nich je odhad. Vše záleží na aktuálním vyřízení odhadců a úvěrové sezoně. Zadruhé nedokážete ovlivnit délku doby od předání úvěru do podpisu – stačí, aby schvalovatelka dodatečně požádala o nějaký dokument, a celý proces se prodlouží třeba o týden,“ říká David Bureš.



S daní je lepší neotálet

„Když už nemovitost máte a úspěšně jste se nastěhovali, nezapomínejte, že do 3 měsíců od zapsání do katastru musíte zaplatit 4% daň z nabytí nemovitosti. Udělejte to ihned. V současné době už se nevyžaduje odhad, stačí vyplnit pár formulářů stažených z webu finančního úřadu – daň se vypočítá z tzv. směrné hodnoty. To je většinou dostačující a zaplacená záloha se již nenavyšuje,“ vysvětluje David Bureš.

OTÁZKY A ODPOVĚDI

Pokud už jste našli byt, který vám vyhovuje, je volný a vy jste po první prohlídce nadšení, raději ještě s rezervačním poplatkem počkejte. Domluvte si další termín prohlídky, nejlépe na jinou denní dobu, a vezměte s sebou odborníka, který vám poradí, zda nemovitost koupit, či se raději poohlédnout po jiné. Pak si vytvořte seznam zásadních otázek:

- ▶ Je na nemovitosti zástava či břemeno?
- ▶ Je skutečně v osobním vlastnictví?
- ▶ Kdy proběhla poslední rekonstrukce a jaké práce se přesně prováděly?
- ▶ Jaké jsou poplatky včetně fondu oprav?
- ▶ Jak to je s parkováním kolem domu?
- ▶ Jak je řešený přístupový pozemek u domu a pozemku?
- ▶ Je dům napojen na obecní vodu, kanalizaci či plyn?
- ▶ Neplánuje se v okolí nějaká rušivá stavba – dálnice, hluchá silnice atd.?

Jestliže jsou odpovědi na všechny vaše otázky uspokojivé, jedněte rychle a zeptejte se na rezervační zálohu. Ta by vám měla pak být odečtena z konečné ceny nemovitosti.

„Rezervační smlouva uvádí, do kolika dnů od podpisu musíte podepsat kupní smlouvu. Takže pokud máte ve smlouvě pouze 30 dnů, musíte během této doby stihnout připravit podklady pro hypotéku včetně odhadu, který trvá 10–14 dnů. Dále je nutné nechat schválit úvěr (jeden až dva týdny podle náročnosti). A pak je potřeba podepsat úvěrovou smlouvu,“ doplňuje David Bureš.

BEZ PENĚŽ TO NEJDE

Financování bydlení je kapitola sama o sobě. Časy, kdy vám banka půjčila na financování

celé nemovitosti a ještě na vybavení, jsou dávno pryč. Karta se obrátila a k získání hypotéky musíte mít něco naspořeno – nejlépe 20 % z hodnoty zastavované nemovitosti.

V říjnu loňského roku navíc Česká národní banka zpřísnila pravidla pro poskytování hypoték. Od té doby nesmí výše dluhu žadatele překročit devítinásobek jeho ročního příjmu a dotyčný zároveň nesmí vydat na splátku dluhu více než 45 procent svého příjmu.

ČNB tak zmrazila hypoteční trh a zájem o hypotéky rapidně klesl. Úrokové sazby jsou však docela příznivé. Podle Fincentrum Hypoindex cca 2,61 procenta, přičemž zájem meziměsíčně klesl zhruba o 500 smluv.

PŘEDBĚŽNÝ PRŮZKUM

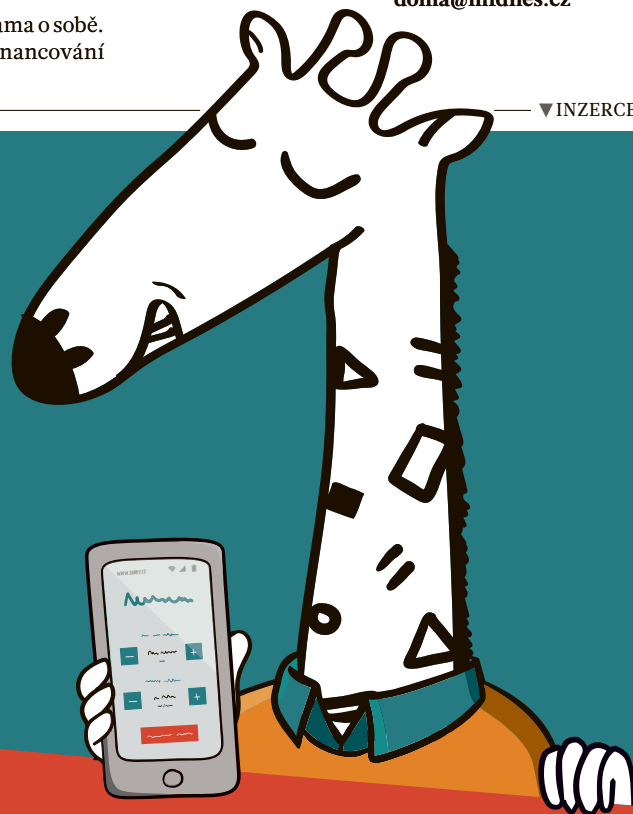
Hypotéky tedy teď drahé nejsou a lehce kompenzují vysoké ceny bytů. „Po zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru je o to důležitější nejprve si ověřit, jaké prostředky jsem schopen získat, jak vysokou hypotéku mi banka dá, a teprve následně hledat vhodnou nemovitost. Trh je i v nynější době velmi rychlý a zpoždění kvůli vyřizování hypotéky by mohlo způsobit, že vám vysněná nemovitost uteče takřka před nosem,“ podotýká Jan Kratochvíl z RE/MAX G8.

Odborníci každopádně doporučují podepsat kupní smlouvu až ve chvíli, kdy máte od banky podepsanou hypoteční smlouvu, a peníze jsou tedy jisté. Jinak byste mohli mít problémy a platit nemalé sankce. ●

doma@mfdnes.cz

NIŽŠÍ ÚROK NEŽ VE VAŠÍ BANCE

2,99 %



Zonky.cz | 800 449 999

Nejnižší úrok na Zonky je 2,99 % p. a. a více než 1/2 našich klientů s půjčkou ve výši 150 000 Kč získá na Zonky úrok do 5,99 % p. a. RPSN pro tuto reprezentativní půjčku je 7,04 %, splátka 2 958 Kč, poslední splátka 2 894 Kč a jednorázový poplatek 2 % (zde 3 000 Kč). Celkem zákazník zaplatí 177 416 Kč za 5 let.

▼ INZERCE