



Pri prvej obhliadke získate prvý dojem, nie však všetky potrebné informácie. Po tie by ste sa mali vrátiť neskôr. Najmä staršie nehnuteľnosti môžu vyzeráť veľmi pôvabne, rozhodne si však overte ich skutočný technický stav – jeho zisťovanie prenechajte stavebnému odborníkovi alebo statikovi.

Kupujeme nehnuteľnosť

časť 4 | Preverenie nehnuteľnosti pred kúpou

TEXT: Ing. Martin Čapo
FOTO: isifa.com

Ak vás nehnuteľnosť pri prvej obhliadke zaujala a zvažujete jej kúpu, určite by ste si ju mali ísť ešte aspoň raz pozrieť – skôr, než sa rozhodnete, mali by ste absolvovať jednu až dve obhliadky zamerané na odhalenie skutočností, ktoré vám pri prvej návšteve mohli uniknúť, alebo ste ich sami nedokázali posúdiť.

Asi najdôležitejšie je navštíviť nehnuteľnosť v rôznom dennom čase (buďte obozretní, ak sú obhliadky možné len v určitú, zvyčajne večernú hodinu). Určite by ste si pritom mali overiť:

- čas rannej a popoludňajšej dopravnej špičky vrátane skutočného času potrebného na dochádzanie do práce,
- čas, keď deti odchádzajú do školy a keď sa vracajú,
- situáciu podvečer a v neskorých večerných hodinách.

Takisto obhliadka pri rozličných svetelných podmienkach, prípadne aj v odlišnom počasí vám môže veľa prezradiť. Ak je to čo len trochu možné, zždite si pozrieť dom či pozemok po výdatnom daždi, pri podkrovných bytoch a bytoch na vrchných poschodiach môže byť zaujímavá aj návšteva po obzvlášť horúcom dni.

Znalecký posudok neodhalí stavebné nedostatky

Kupujúci sa často mylnie domnievajú, že informáciu o stave nehnuteľnosti (nielen technickom) im poskytne súdny znalec a jeho posudok. Aj keď je znalecký posudok užitočným (a v prípade hypotekárneho úveru aj nutným) dokumentom, má skôr informatívny charakter a v prípade technicky „komplikovanej“ nehnuteľnosti ju neopíše v dostatočnej hĺbke potrebnej na rozhodnutie. Znalecký posudok má pre vás ako kupujúceho význam v iných situáciách:

- ako podklad pre banku na stanovenie výšky úveru (ak chcete nehnuteľnosť založiť),
- keď kupujete nehnuteľnosť vo fáze rozostavanej stavby a potrebujete ju zapísať do katastra nehnuteľností s cieľom nadobudnutia.

Výnimočne má znalecký posudok význam aj ako nezávislý odhad ceny – napríklad pre ďalšie rokovanie s majiteľom (najmä pri drahších nehnuteľnostiach).

Odhad technického stavu zverte odborníkovi

Technické nedostatky zistené na nehnuteľnosti až po kúpe bývajú totiž najčastejším dôvodom vážnej nespokojnosti kupujúcich so svojim rozhodnutím a často aj predmetom dlhotrvajúcich (aj súdnych) sporov. **Ak máte akékoľvek pochybnosti o technickom stave nehnuteľnosti** (napríklad ak ste videli škvrny či praskliny na stenách), **určite by ste si mali na obhliadku prizvať stavebného odborníka**. Ten vám môže byť prospešný aj pri kúpe nehnuteľnosti vo výstavbe. Najmä ak zamýšľate rozsiahlejšiu rekonštrukciu, mali by ste si prizvať aj odborníka, ktorý by mal prípadné práce realizovať. Známý alebo člen rodiny, ktorý pred desiatimi rokmi postavil dom, prípadne minulé leto rekonštruoval kúpeľňu, je vhodný na rozhovory pri pive, nie však na spoľahlivé posúdenie technického stavu nehnuteľnosti. Na to hľadajte profesionála, ktorý sa stavebnou činnosťou žije.

Preverte si právny stav

Ak vážne uvažujete o kúpe nehnuteľnosti, veľmi dôležitý je nielen jej technický, ale aj právny stav. **Pred konečným rozhodnutím by ste mali určite vidieť dva základné**

dokumenty – list vlastníctva a kópiu katastrálnej mapy. Slúžia na právne preverenie nehnuteľnosti a bývajú bežnou súčasťou znaleckého posudku, ktorý stanovuje hodnotu nehnuteľnosti. Ako kupujúcich by vás na nich malo zaujímať:

- či je nehnuteľnosť (a všetky jej súčasti ako pozemok, garáž a podobne) zapísaná na liste vlastníctva,
- či je majiteľ oprávnený s touto nehnuteľnosťou nakladať, (to znamená či je výlučným vlastníkom, alebo ide o bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, prípadne má nehnuteľnosť ďalších spoluvlastníkov),
- či na nehnuteľnosti nie sú bremená alebo ťarchy, ktoré by obmedzovali nakladanie s ňou alebo jej užívanie (najčastejšie ide o záložné právo banky, teda bremeno hypotéky, ktoré však podobne ako záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov nepredstavuje prekážku predaja).

Kópia katastrálnej mapy je dôležitá najmä pri pozemkoch a rodinných domoch, kde je nutné overiť si skutočnú výmeru a hranice pozemku tak, ako sú zaznamenané v katastri nehnuteľností (nie vždy sú totiž zhodné s vedením plota či hranice vyznačenej majiteľom).

Medzi **ďalšie dokumenty vhodné na preverenie stavu nehnuteľnosti** patrí v prípade bytov:

- pôvodná nadobúdacia zmluva majiteľov,
- predpis mesačných zálohových platieb za služby a energie,
- zmluva o spoločenstve vlastníkov (ak je zriadené).

V prípade domov (obzvlášť rozostavaných či novostavieb) a pozemkov sú takýmito dokumentmi:

- stavebné povolenie a projektová dokumentácia pre stavebné povolenie (pri neskolaudovanej stavbe alebo pozemku s projektom),
- geometrický plán overený katastrom, so zakreslenými hranicami pozemku a umiestnením stavby (pri novom pozemku alebo pozemku s rozostavanou stavbou, ak ešte nie sú zaevidované na liste vlastníctva a v katastrálnej mape),
- potvrdenie o vyňatí z pôdneho fondu (v prípade ornej pôdy, ak ešte nebolo vydané stavebné povolenie),
- územnoplánovacia informácia o pozemku (nielen v prípade, ak ešte nie je vydané stavebné povolenie),

Opýtali sme sa za vás

Rozhodli ste sa, že si kúpite vlastný byt, alebo ste si uvedomili, že v tom starom je vám už pritesno a nastal čas poobzerať sa po väčšom. Stanovíte si podmienky na lokalitu a veľkosť, zvážite, čo vám dovolí rodinný rozpočet. Zorientujete sa v ponuke realitných kancelárií, absolvujete niekoľko obhliadok a konečne nájdete byt, aký ste hľadali. Ale ako to už zvyčajne chodí, objaví sa ďalšia komplikácia. Na predávanom byte je bremeno hypotéky. Toto vás však našťastie nemusí od kúpy odradiť – aj na zdanlivo neriešiteľný problém totiž existuje riešenie. **Ako postupovať pri kúpe nehnuteľnosti zataženej hypotékou, sme sa opýtali Roberta Kočkovského, špecialistu na financovanie bývania v ČSOB.**

Najjednoduchším riešením je dohodnúť sa s majiteľom bytu na predčasnou splatenie jeho úveru, ktorým je byt zatažený. Peniaze z vášho úveru, ktorý si v banke vybavíte na kúpu nehnuteľnosti, využijete na jej zaplatenie a predávajúci nimi potom vyplatí svoju starú hypotéku. Pre toto riešenie sa rozhoduje väčšina ľudí, ktorí sa ocitnú v takejto situácii. Uprednostňujú totiž, ak je im nový úver ušitý na mieru a jeho parametre si pri vybavovaní nastaví podľa svojich potrieb. Druhou možnosťou je takzvané prevzatie dlhu. To znamená, že úverové záväzky predávajúceho prejdú na vás. Preberiete teda na seba pôvodnú hypotéku aj s podmienkami, za akých ju získal predávajúci. Keďže obyčajne je výška hypotéky nižšia ako kúpna cena, musíte sa s predávajúcim dohodnúť tiež na spôsobe doplatenia rozdielu. Skôr, než sa pre túto možnosť rozhodnete, podrobne sa oboznámte s parametrami pôvodného úveru – výškou a termínom splátok, lehotou splatnosti, aktuálnou výškou úveru, atď. Prevzatie starého úveru má totiž svoje výhody aj nevýhody. Nie je vylúčené, že podmienky vám budú vyhovovať a mohli by ste pokračovať v splácaní, rátajte však s tým, že niektoré parametre úveru môžete zmeniť za určitý poplatok, iné musíte akceptovať tak, ako sú.



List vlastníctva a jeho časti

List vlastníctva, ktorý môžete na informatívne účely jednoducho získať na stránke www.katasterportal.sk, má štyri základné časti:

Časť A, majetková podstata, informuje o nehnuteľnosti (stavbe a pozemku, na ktorom sa nachádza) a jej základných evidovaných parametroch, ako je označenie (parcelné číslo pre pozemok a súpisné číslo pre stavbu), výmera pozemku v m² a druh, popis či umiestnenie stavby.

Časť B, vlastníci a iné oprávnené osoby, informuje o tom, kto a v akom podiele je vlastníkom nehnuteľnosti (v prípade bytu jej špecifikovanej časti – bytu a podielu na spoločných častiach, zariadeniach či zastavanom pozemku).

Časť C, tarchy, eviduje bremená, ktoré sa viažu na nehnuteľnosť.

Štvrtou časťou sú informatívne záznamy, napríklad zmena mena alebo adresy. Niekedy môže byť na liste vlastníctva vyznačená **plomba z dôvodu zápisu...** (býva zapísaná v časti B). Tento záznam informuje o prebiehajúcom konaní na katastri vo veci zmien týkajúcich sa nehnuteľnosti (prevod vlastníctva, výmaz záložného práva atď.). List vlastníctva obsahuje, samozrejme, aj **dátum vyhotovenia**. Tento údaj je veľmi dôležitý – starší list vlastníctva totiž nemusí odrážať aktuálny stav nehnuteľnosti. Listy vlastníctva na internete sa obvykle aktualizujú raz za týždeň, takže ak chcete naozaj čerstvú informáciu, nevyhnete sa návšteve príslušnej správy katastra.

Oplatí sa overiť si aj skutočný čas potrebný na dochádzanie do práce alebo do školy v obvyklej situácii, napríklad v rannej a popoludňajšej špičke.

- kolaudačné rozhodnutie alebo rozhodnutie o súpisnom čísle (v prípade dokončenej stavby, ktorá však nie je zapísaná na liste vlastníctva).

Každý z týchto dokumentov popisuje stav nehnuteľnosti v danom čase, pričom **absencia niektorého údaja či dokumentu ešte nemusí znamenať, že ide o problematickú nehnuteľnosť alebo nebudaj podvod**. Ak sú však úplné a bezchybné, môžu minimalizovať riziká kúpy. Ich posúdenie je dobré nechať na realitného profesionála, ktorý realizuje obchod (zastupuje kupujúcu stranu), prípadne na právnikovi.

Poistkou môže byť rezervačná dohoda

„Bezpečnostná previerka“ nehnuteľnosti, ktorá vás zaujala, môže byť časovo náročná a nie vždy prinesie informácie,

Informujte sa o budúcej výstavbe

Okrem dokumentov, ktoré potvrdzujú skutkový právny stav nehnuteľnosti, sú aj ďalšie informácie, ktoré vám pomôžu vytvoriť si úplný obraz. Informácia o prebiehajúcej a pripravovanej výstavbe je asi jedna z najdôležitejších, najmä ak sú v okolí voľné stavebné pozemky. Budúca výstavba ovplyvní vaše budúce bývanie jednak dočasne (prach a hluk počas stavby), jednak po jej dokončení (negatívom môže byť napríklad zhustenie dopravy, naopak, pozitívom doplnenie vybavenosti). Zdrojom takejto informácie môže byť miestny stavebný úrad, v prípade väčšieho sídla či projektu aj stránka MŽP SR www.enviroportal.sk. Pri domoch a pozemkoch sú kľúčové tiež informácie o blízkych vodných tokoch a ich stavoch za posledné roky, o záplavových zónach, ale aj o podloží a výške spodnej vody. I keď získať tieto informácie je často zložité, za opýtanie na miestne príslušných úradoch nič nedáte.

ktoré by mali zásadný vplyv na vaše rozhodnutie.

Ak nie je problém v uvedených dvoch základných dokumentoch – liste vlastníctva a kópii katastrálnej mapy, odporúčam prijať dočasne istú rozumnú mieru rizika. Osobitne to platí v prípade atraktívnych nehnuteľností, o ktoré je väčší záujem. Koniec koncov, otázok potrebných na utvrdenie vášho rozhodnutia môže byť naozaj veľa. Ak ide o zaujímavú nehnuteľnosť, ktorú nechcete stratiť, ale predsa len sa s ňou spája priveľa otázok, zväzte uzatvorenie takzvanej rezervačnej dohody. Táto dohoda vám ponechá priestor na doplnenie si informácií a dokumentov pred podpisom kúpnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Náš seriál vznikol na základe knihy Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť v spolupráci s jej autorom Martinom Čapom a podobne ako kniha by mal byť stručným návodom, ktorý pomôže každému, kto zvažuje kúpu nehnuteľnosti. Postupne by sme chceli všetkým potenciálnym vlastníkom nehnuteľnosti vysvetliť, čo je dôležité pri jej kúpe, akých chýb sa vyvarovať, na čo si dať pozor a ktoré „drobnosti“ pomôžu zrealizovať celú transakciu s prehľadom (a v ideálnom prípade pri nej ešte aj ušetriť). Ak ste v štádiu úvah, sledujte náš seriál, určite vám bude časom pri kúpe bytu či domu neoceniteľným pomocníkom. Ak ste v časovej tiesni alebo chcete nehnuteľnosť predať, hľadajte v knihkupectvách knižku Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť.

