

Kupujeme byt



Co vlastně hledáte?

Ať už se hodláte nastěhovat do nového či staršího, mějte oči otevřené. **Zamyslete se nad samotným výběrem lokality.** Klíčová by měla být **dostupnost MHD a veřejné dopravy**, zvažte také **vzdálenost a dobu nutnou k dojíždění do zaměstnání i školy**. Uvědomte si, **zda preferujete klidnou lokalitu blízko zeleně, nebo naopak chcete žít uvnitř městské džungle**. Velkou roli hraje i **dostupnost služeb - nákupní možnosti, zdravotnická zařízení, kulturní a sportovní vyžití**

Všimněte si **orientace nemovitosti vůči světovým stranám**. Byt situovaný na jih slibuje více světla i tepla, zatímco sever věští tmavé a chladné místnosti. Dispoziční řešení nemovitosti a její velikost ovlivňuje zejména cena, kterou hodláte do koupě investovat. **Ne vždy však platí, že byt 3+1 je rozlohou nutně větší nežli 2+1!** Důležité jsou **společné prostory**. Je v domě **kočárkárna či sklep**? Jak jsou zabezpečeny?

Nová, nebo stará?

K zásadním plusům novostavby patří možnost reklamovat nedostatky, podílet se na výsledné podobě bydlení, na vnitřním zařízení bytu i kvalitnější zpracování díky použitým materiálům.

Nevýhodou bydlení v novostavbě je **vyšší pořizovací cena**, mnohdy se jedná o lokalitu na periferii města a musíte počítat také s rizikem nekvalitně provedených prací. Budete prvním uživatelem bytu, a proto teprve po nastěhování objevíte mnohé „mouchy“ v podobě neodtékajícího odpadu, špatně nainstalovaných oken, nevyhovujícího zpracování vnitřního zařízení atp.

U starších bytů je velkou výhodou nižší pořizovací cena i širší nabídka na trhu s čímž souvisí dobrá dopravní obslužnost a dostupnost služeb. Ačkoliv to zprvu nemusí vypadat jako výhoda, byt je již zabydlený, a proto jsou všechny problémy (netěsnící okna, vlhkost zdí, zatékání atp.) patrné na první pohled, nebo v lepším případě již odstraněné. **Nevýhodou může představovat nevyhovující dispozice bytu, použití starších materiálů a s tím spojené větší náklady na rekonstrukci a dovybavení interiéru.**

Vlastnictví bytu

Cena nemovitosti, kterou hradíte při koupi, není jediným výdajem, jenž na vás čeká. **Je třeba myslet na případnou rekonstrukci i pravidelné platby spojené s provozem domácnosti. Ať už jde o ekonomickou náročnost domácnosti (všimněte si způsobu vytápění, náročnosti zabudovaných kuchyňských spotřebičů atp.) nebo pravidelné příspěvky - fond oprav, poplatky za služby, případně také splátka anuity u družstevních bytů.** Pokud uvažujete o koupi družstevního bytu, zajímejte se o složení družstevníků, finance, jimiž družstvo disponuje i způsob rozhodování.

Administrativní a právní klíčky

Ještě před podpisem smlouvy si dejte práci s ověřením všech dostupných informací. **Výpis z katastru nemovitostí i list vlastnictví napoví, zda na vybrané nemovitosti není vázáno předkupní právo, věcné břemeno, zástavní právo (hypotéka, úvěr), nebo dokonce exekuce.**

Všimněte si také toho, kdo je vlastníkem pozemku, na kterém je nemovitost postavena. Pokud si nejste jisti správným výběrem nemovitosti a nemáte se na koho obrátit s žádostí o radu, můžete si najmout odborníky. Snížíte riziko reklamací a ušetříte za opravy.

Přes realitní kancelář

Při nákupu nemovitosti přes realitní kancelář **vybírejte solidní a prověřené firmy.** Spolehněte se na doporučení přátel i neustranné reference. Garancí kvality by mělo být také členství v Asociaci realitních kanceláří ČR. **Poslechněte zdravý rozum**, a pokud se vám cokoli nezdá, raději žádnou smlouvu nepodepisujte. **Nedávejte najevo nadšení z nabízeného bytu - připravíte se o možnost smlouvat o ceně.** Jedná se o zásadní investici, a tak platí – raději víckrát prohlédnout, nežli koupíte. **Před podpisem jakékoliv smlouvy či dokumentu si dobře přečtěte celý text a případně jej zkonzultujte s právníkem.**

Čím financovat?

Málokdo si v dnešní době může dovolit zaplatit za nové bydlení vlastními prostředky. V takovém případě přichází na řadu hledání vhodného financování. **Možností je několik - předhypoteční úvěr, hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření (rádný či překlenovací) i půjčka na bydlení.** Předhypoteční úvěr je nejčastěji využíván při koupi nemovitosti v družstevním vlastnictví, kdy nemůžete touto nemovitostí přímo ručit. Následně přechází v hypoteční úvěr. Ten umožňuje financovat dražší nemovitosti po delší časový úsek. **Nežli se upíšete k čerpání úvěru, porovnejte nabídky od konkurenčních bank a společností.**

Úvěr ze stavebního spoření má fixní úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru, a je tedy velice využívaným a výhodným způsobem financování. Půjčka na bydlení je vhodná spíše pro rekonstrukci bydlení či nákup nového vybavení domácnosti. Má nižší úrokovou sazbu než běžné spotřebitelské úvěry, ovšem je nutné doložit vynaložené prostředky.