

Napálit se může i kupující

Pokud si vyberete byt, který nabízí majitel k prodeji sám a obchod nezprostředkovává realitní kancelář ani jiný prostředník, musíte si především dát pozor na to, aby byl prodávající skutečně majitelem nemovitosti, zjistíte to z výpisu z katastru nemovitostí.

„Z výpisu lze vyčíst, kdo jej vlastní nebo kdo má k němu jiná práva, jako je věcné břemeno. Uvidíte tam také, zda byt není zastaven,“ vysvětluje advokát Pavel Fráňa.

Není byt náhodou pronajat?

Kupující by si měl dále ohlídat i to, zda byt není náhodou pronajat. Pokud ano, zjistit si, kdy pronájem končí. Změnou vlastníka totiž většinou nedochází k automatickému ukončení nájemního vztahu. V tomto případě jsou důležitá prohlášení a ujištění prodávajícího, v jakém stavu se byt nachází. „V případě, že by prohlášení nebylo pravdivé, má kupující možnost v těch podstatných záležitostech od smlouvy odstoupit. Ideálně by si toto právo měl i smluvně vyhradit,“ doplňuje Fráňa.

Prohlídka bytu hodně napoví

Než se rozhodnete pro koupi bytu, domluvte si osobní prohlídku a buďte důslední. Na rozdíl od makléře, který většinou nemá veškeré informace, bývá schůzka přímo s majitelem daleko užitečnější. „Mluvíte s někým, kdo v nemovitosti opravdu žil a je schopen vám odpovědět na větší dotazy rovnou na místě,“ říká Jakub Havrlant ze serveru Bezrealitky.cz.

Zeptejte se na cenu

Neptejte se jen na cenu bytu, ale také na to, kolik se platí do fondu oprav, na výši měsíčních poplatků za vodu, plyn, elektřinu, poplatky za kabelovou televizi, telefon, případně internet. Užitečné je seznámit se s potenciálními sousedy, ale i s fungováním společenství vlastníků nebo bytového družstva, s jejichž předsedy a pročíst si stanovy.

„Praktické je i vědět, co se v domě opravilo, jaké jsou schválené opravy do budoucna, co je v havarijním stavu a opravit se musí,“ dodává Petr Illetško z AAABYTY.CZ. (kam)