

Na co si dát pozor při koupi bytu



Milionová
nemovitost





Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Témata

- základní informace,
- list vlastnictví,
- prohlášení vlastníka,
- nabývací titul,
- omezení vlastnického práva,
- náklady bytu,
- hospodaření SVJ,
- stav bytového domu a sousedství,
- prostor pro Vaše dotazy.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Základní informace

- Je potřeba očekávat, že potřebné informace k prověření nebude mít vlastník nebo makléř kompletně k dispozici.
- Zájemce o koupi musí proto postupovat tak, aby nezahltil prodávajícího nebo makléře dotazy, obzvláště pokud se jedná o atraktivní nabídku, kdy se mohou rozhodnout z důvodů „šťouravosti“ pro jiného zájemce.
- Podstatnou část informací je možné získat bez součinnosti makléře nebo vlastníka.
- K tomuto tématu doporučuji shlédnout i tyto webináře:
<https://www.kotula.cz/webinar-2-12-2020-zjisteni-trzni-ceny-bytove-jednotky-zaznam/>
<https://www.kotula.cz/webinar-27-1-2021-jak-spravne-uzavrit-rezervacni-smlouvu-s-realitni-kancelari-zaznam/>
<https://www.kotula.cz/webinar-9-12-2020-jak-efektivne-hledat-nemovitosti-na-internetu-zaznam/>
<https://www.kotula.cz/webinar-25-11-2020-vyjednavani-o-cene-nemovitosti-zaznam/>



List vlastnictví

Získáme následujícím způsobem:

1. **Online nahlížení do katastru**. Jakmile najdete požadovanou nemovitost, klikněte v pravém horním rohu na “Koupit el. listinu”, konkrétně “Výpis z KN (LV)”. Cena dokumentu je 50 Kč za stránku a list vlastnictví má většinou jednu až dvě strany. Platit můžete kartou.
2. **Osobní návštěvou na Czech POINTu**, který najdete zpravidla na každé poště, obecním úřadě, nebo u notáře. Na poště a obecním úřadě stojí výpis 50,- Kč za stránku, u notáře za něj zaplatíte jednotně 120,- Kč a nezáleží přitom, zda má dokument jednu, nebo deset stránek.
3. **Online dálkovým přístupem do katastru nemovitostí**. Ten si můžete snadno zřídit na katastrálním úřadě. Výpis z listu vlastnictví pak získáte v aplikaci katastru a bude stát 50,- Kč za stránku. Kromě tohoto dokumentu pak můžete stahovat i další listiny. Tento přístup na dálku se vám vyplatí hlavně ve tehdy, když hledáte informace o nemovitostech často. Pro občasný nákup nemovitosti postačí ostatní varianty.
4. **Osobní návštěvou na katastrálním úřadě**, který se nachází zpravidla v každém okresním městě. Výpis stojí jednotně 100 Kč a je opět jedno, kolik má stránek.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

List vlastnictví

Oddíl A: Vlastník

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Kotula Daniel a Kotulová Ivona, Všehrdova 430/27, Malá Strana, 11800 Praha 1		
SJM = společné jmění manželů		

Potřebujeme, aby veškeré důležité aspekty koupě byly všemi vlastníky stvrzeny, tedy pokud jednáme jen s jedním, je potřeba nabýt jistotu, že souhlasí i ostatní a to vč. uzavření příslušné rezervační smlouvy.

Oddíl B: Nemovitosti

B Nemovitosti				Podíl na společných částech domu a pozemku
Jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	
Č.p./ Č.jednotky				
1382/3	byt	památkově chráněné území	byt.z.	66/1526
Vymezeno v:				
Budova	Žižkov, č.p. 1382, byt.dům, LV 2170			
	na parcele	1500, LV 2170		
Parcela	1500	zastavěná plocha a nádvoří		515m2

Je potřeba ověřit:

- způsob jejího využití, tedy aby se jednalo o byt, nikoli nebytovou jednotku nebo ateliér apod.,
- zda je s bytem spojen podíl na příslušejících pozemcích, například pozemek pod domem, dvůr či zahrada. Často k bytu přísluší další pozemky, které jsou na jiných LV. Tyto pozemky najdeme v nabývacím titulu (viz dále) nebo ve Výpisu z KN podle vlastníka (funkce v dálkovém přístupu do katastru),
- zda je přístupová cesta v obecním vlastnictví či je jinak zajištěn přístup k domu.

03.03.2021



Milionová
nemovitost

List vlastnictví

Oddíl B1: Věcná břemena sloužící ve prospěch nemovitosti

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost cesty a právo průchodu přes část pozemku - označeno písmenem "J"
dle čl. 2. smlouvy v rozsahu GP č. 827-194/2014

Oprávnění pro

Jednotka: 227/103

Povinnost k

Parcela: 741/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2015 08:18:21. Zápis proveden dne 24.11.2015.
V-81890/2015-101

Pořadí k 02.11.2015 08:18



KOTULA
Realitní kancelář

Zde by se měli objevit všechny břemena, která jsou ve prospěch dané nemovitosti / bytu, jedná se zejména:

- zajištění přístupu přes cestu cizího vlastníka,
- zajištění přístupu např. na zahradu nebo dvůr domu,
- zajištění průchodu domem cizího vlastníka.



Milionová
nemovitost

List vlastnictví

Oddíl C: Omezení vlastnického práva



KOTULA
Realitní kancelář

- o Zástavní právo smluvní
pohledávky ve výši 299 355,53 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 299 355,53 Kč vzniklé do 25.9.2021
Oprávnění pro
mBank S.A., id.č.1254524, Senatorska 18, 00-950
Warszawa, Polsko, vykonává: mBank S.A., organizační
složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 27943445
Povinnost k
Jednotka: 796/8
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.GHL087924865/2014/Z1 ze
dne 25.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2014. Zápis proveden dne
30.10.2014; uloženo na prac. Praha
V-62127/2014-101
Pořadí k 26.09.2014 08:38
- Související zápisy*
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.GHL087924865/2014/Z1
ze dne 25.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2014. Zápis proveden dne
30.10.2014; uloženo na prac. Praha
V-62127/2014-101
- o Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zástavního práva V-62127/2014-101
Oprávnění pro
mBank S.A., id.č.1254524, Senatorska 18, 00-950
Warszawa, Polsko, vykonává: mBank S.A., organizační
složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8,
Oprávnění pro
RČ/IČO: 27943445
Povinnost k
Jednotka: 796/8
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.GHL087924865/2014/Z1 ze
dne 25.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2014. Zápis proveden dne
30.10.2014; uloženo na prac. Praha
V-62127/2014-101
Pořadí k 26.09.2014 08:38

- Typické zástavní právo a související zápisy
- Vypořádává se v průběhu převodu, viz webinar
<https://www.kotula.cz/webinare/jak-spravne-a-bezpecne-nastavit-proces-prevodu-nemovitosti-zaznam/>

03.03.2021



Milionová
nemovitost

List vlastnictví

Oddíl C: Omezení vlastnického práva



KOTULA
Realitní kancelář

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění a provozování kabelového vedení a vstup a vjezd za účelem zajištění provozu, oprav a údržby, dle čl. III. sml. 1, dle g.pl.č. 1307-393/2005 týká se příslušného podílu parcely č. 991/106

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Jednotka: 938/704

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2006.

V-24606/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- typické věcné břemeno správců sítí a nemá vliv na hodnotu bytu,
- další subjekty, které mají věcná břemena Pražská teplárenská a.s., Pražská plynárenská a.s., UPC Česká republika, s.r.o., ČEZ Distribuce a.s. atd.



Milionová
nemovitost

List vlastnictví

Oddíl C: Omezení vlastnického práva



KOTULA
Realitní kancelář

- o Zástavní právo smluvní
pohledávky do výše 1 200 000,- Kč
budoucí pohledávky do výše 1 200 000,- Kč s příslušenstvím, které budou vznikat do 20.01.2037
Oprávnění pro
FINEMONEY, SE, V Holešovičkách 1451/20, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24303186
Povinnost k
Parcela: 2101/13, Parcela: 2101/14
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2017. Zápis proveden dne 10.02.2017.
V-3033/2017-101
Pořadí k 13.01.2017 10:39

- zástavní právo nebankovního subjektu (firma nebo fyzická osoba),
- problematické při financování hypotékou,
- financující banka buďto odmítne financování nebo bude mít specifické podmínky, které nemusí být pro zástavního věřitele akceptovatelné



Milionová
nemovitost

List vlastnictví

Oddíl C: Omezení vlastnického práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., Malátova 645/18,
150 00 Praha 5

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX 240/20-9 ze dne
30.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2020 22:12:40. Zápis proveden
dne 05.05.2020; uloženo na prac. Praha

Z-16551/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 967/25

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 147 EX-240/2020 -12 ze dne

30.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2020 22:12:55. Zápis
proveden dne 06.05.2020; uloženo na prac. Praha

Z-16547/2020-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 147 EX-240/2020
ze dne 16.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2020 02:07:51. Zápis
proveden dne 27.07.2020; uloženo na prac. Praha

Z-25181/2020-101

- exekuční příkaz a související zápisy,
- není možné financovat hypotékou,
- je potřeba nejdříve exekuce zaplatit a zajistit výmaz.





Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

List vlastnictví

Oddíl C: Omezení vlastnického práva

- o Věcné břemeno užívání
služebnost doživotního užívání
Oprávnění pro
Povinnost k
Jednotka: 432/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.12.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2016 11:20:08. Zápis proveden dne
11.01.2017.

V-90227/2016-101

Pořadí k 09.12.2016 11:20

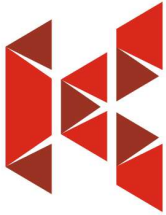
- o Zástavní právo z rozhodnutí
správního orgánu
pro pohledávky ve výši 6639,00 Kč a jejich příslušenství
k podílu 1/2
Finanční úřad ve Voticích, Pražská
610, 25928 Votice

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
14369/2008 /023970/1969 ze dne 13.08.2008. Právní moc ke dni 07.10.2008.

Z-109555/2008-161



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

List vlastnictví

Oddíl D: Poznámky a další obdobné údaje

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Jednotka: 967/25

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 28 C-348/2019 -66 ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 14:56:42. Zápis proveden dne 20.01.2020.

Z-43672/2019-101

Nejčastěji se zde ukazují soudní řízení týkající se jednotky – spory o vlastnictví či zajištění nemovitosti za účelem splacení závazků vlastníka.



Milionová
nemovitost

List vlastnictví

Plomby a upozornění



KOTULA
Realitní kancelář

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Zjistíme zde, zda probíhá nějaké řízení týkající se jednotky (návrh na vklad, poznámka atd.)



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

List vlastnictví

Oddíl E: nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 25.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2016 11:54:08. Zápis proveden dne 23.08.2016.

V-52399/2016-101

Pro:

RČ/IČO:

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 13 D-1451/2015 -54 ze dne 24.03.2016. Právní moc ke dni 24.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2016. Zápis proveden dne 21.04.2016.

V-21114/2016-101

o Smlouva kupní ze dne 17.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.06.2014. Zápis proveden dne 26.08.2014.

V-39317/2014-101

Listina

o Smlouva darovací. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 25.02.2021.

V-831/2021-201

- pozornost věnujte termínu, kdy došlo k převodu nemovitosti na současného vlastníka,
- v případě, že prodávající koupil nemovitost teprve nedávno, např. před několika dny nebo týdny, je třeba se mít na pozoru. Mohlo jít o spekulativní nákup za nestandardních podmínek, přičemž za tak krátkou dobu se v listu vlastnictví ještě neobjevil zápis, který by převod rozporovali,
- pokud k nabytí nemovitosti naopak došlo před delší dobou, není čeho se obávat. Délka vlastnictví sama o sobě prokazuje, že nákup proběhl řádně,
- nabývací titul vám taktéž vydají na katastru nemovitostí za 20,- Kč na stránku nebo v dálkovém přístupu na KN za 10,- Kč na stránku.

03.03.2021

14



Poplatky spojené s užíváním bytu

- Zde už je potřeba požádat o spolupráci samotného prodávajícího nebo makléře. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi častý dotaz, měli by mít tyto informace již připravené.
- Vyžádejte si proto **evidenční list**, ve kterém jsou zapsány veškeré platby správě domu vztahující se k dané bytové jednotce. Zpravidla se jedná o vodné stočné, teplou vodu, topení, odpady, výtah, úklid a osvětlení společných prostor, správu, účetnictví, příspěvky do fondu oprav, pojištění domu a odměny výboru SVJ.
- Všimněte si také, **pro kolik osob je evidenční list vystaven**. Pokud je v dokumentu uvedena pouze jedna osoba a vy plánujete v bytě bydlet dva, počítejte s tím, že některé položky budou dvojnásobné.
- Pokud uvidíte, že je prodávající či makléř ochotný, poproste ho také o **vyúčtování uvedených služeb za uplynulý rok**. Díky tomu můžete porovnat, zda zálohy odpovídají skutečné spotřebě.
- V případě, že se v bytě topí a ohřívá voda elektřinou či plynem, nikoliv centrálně kotelnou v domě nebo dálkově teplárnou, vyžádejte si přehled záloh a vyúčtování energií. Tyto položky budou vyšší a měli byste o nich mít dobrý přehled.
- Před podpisem kupní smlouvy si také nechte vystavit **potvrzení o bezdlužnosti** na platbách správě nemovitosti. Podle občanského zákoníku totiž všechny dluhy původního majitele přechází na nabyvatele, a tak by se mohlo stát, že byste nakonec dluh museli zaplatit sami



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Hospodaření v SVJ

- Údaje o hospodaření by měly být správně ke stažení na obchodním rejstříku.
- Vyhledejte si dané SVJ, otevřete sbírku jistin a zde už uvidíte všechny informace zveřejňované společenstvím, jako jsou stanovy, výkaz zisků a ztrát za dobu fungování SVJ, zpráva o hospodaření a zápisy ze schůzí SVJ.
- Ve skutečnosti ale jen malá část společenství informace do rejstříku vkládá.
- Pokud tedy nenajdete to, co hledáte, požádejte prodávajícího o kontakt na předsedu SVJ a od něj si vyžádejte příslušnou dokumentaci.

Nejvíce vás bude zajímat:

- Rozvaha a výsledovka za poslední rok.
- Zjistíte, jaký je zůstatek na bankovním účtu společenství. Zpravidla se rovná naspořenému fondu oprav, tedy peněz, které má společenství k dispozici na opravy domu.
- Zjistíte, zda některý vlastníků dluží na pravidelných platbách správě nemovitosti. Takový dluh je pro SVJ a všechny ostatní vlastníky zátěží, protože náklady za dlužníka musí kolektivně platit všichni.
- Zjistíte, zda má společenství dluh u nějakého subjektu (například úvěr na revitalizaci domu). V takovém případě by vás mělo zajímat, kdy bude úvěr splacen, protože poté se nejspíš sníží i pravidelné platby.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Přehled oprav a susedství

- Před koupí nemovitosti byste měli mít přehled o tom, co se v domě v minulosti už opravilo a co se bude měnit v budoucnu. To vám napoví, jak nákladné bude přispívat do fondu oprav.
- Zajímejte se hlavně o izolaci, fasádu/zateplení, vnitřní rozvody (stoupačky, odpady, rozvody elektřiny a plynu), vnitřní prostory, okna a střechu. Čím více je hotovo, tím lépe.
- Kromě přehledu oprav si nechte zaslat i zápisy ze schůzí SVJ. Odhalí vám nejpálčivější problémy v bytovém domě a poznáte, zda spolu vlastníci spolupracují, kolik se dluží na poplatcích a jaké opravy se v nejbližší době plánují.
- Požádejte o spojení s předsedou SVJ a zeptejte se ho na aktuální problémy, které se v domě řeší.
- Počkejte před domem na obyvatele a oslovte ho s dotazem „*chtěl bych koupit v tomto domě byt, chtěl jsem se zeptat, jak to zde funguje a zda bych měl něco důležitého vědět*“.



Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz