

## BEZPLATNÝ NÁVOD

# Takhle přijdeš o statisíce při koupi bytu.

Jak se chová hloupý versus chytrý kupující bytu. 6 situací, které rozhodují o tom, zda přijdeš o zálohu, statisíce — nebo koupíš bez problémů.

**HLOUPÝ KUPUJÍCÍ****CHYTRÝ KUPUJÍCÍ****Situace 1 - tlak na podpis****HLOUPÝ:**

Makléř říká, že musím podepsat dnes. Tak jo.

**CHYTRÝ:**

Nechám si smlouvu na 48 hodin. Nikdo mě do ničeho netlačí.

**Situace 2 - kontrola smlouvy****HLOUPÝ:**

Makléř mi vše vysvětlil. Podepisuji.

**CHYTRÝ:**

Dám ji ještě právníkovi. Stojí to pár tisíc, ale záloha je statisíce.

**Situace 3 - platba zálohy****HLOUPÝ:**

Zálohu 100 tisíc platím v hotovosti. Rychlé a jednoduché.

**CHYTRÝ:**

Trvám na úschovně u notáře. Peníze jsou v bezpečí během celého procesu.

## Situace 4 - hypotéka

**HLOUPÝ:**

Hypotéka nevyjde? Záloha mi propadne. Smůla.

**CHYTRÝ:**

Mám ve smlouvě podmínku – pokud banka neschválí hypotéku, zálohu dostanu zpět celou.

## Situace 5 - zástavní právo

**HLOUPÝ:**

Nemovitost má zástavní právo? To asi nevádí.

**CHYTRÝ:**

To nevádí, ale musíme to právně ošetřit – bez toho nepodepisuji.

## Situace 6 - spor o zálohu

**HLOUPÝ:**

Spor o zálohu trvá rok a platím za právníka.

**CHYTRÝ:**

Koupil jsem bez problémů. Smlouva byla čistá

### Co mají chytrí kupující společného?

Nedávají se uhánět. Smlouvu dají právníkovi. Zálohu složí do úschovy. A ve smlouvě mají podmínky, které je chrání. Stojí to pár tisíc navíc — ale chrání statisíce.

## Checklist: Co zkontrolovat v rezervační smlouvě

než ji podepíšeš

- 1 Je ve smlouvě lhůta na rozmyšlenou?**  
Minimálně 48 hodin na prostudování. Nikdy nepodepisuj hned na místě.
- 2 Je záloha složena do notářské úschovy?**  
Hotovost přímo prodávajícímu = riziko. Trvej na úschovně u notáře nebo advokáta.
- 3 Obsahuje smlouva podmínku pro případ neschválení hypotéky?**  
Bez této podmínky záloha propadne, i když banka úvěr zamítne.
- 4 Je nemovitost bez zástavního práva nebo věcného břemene?**  
Zkontroluj výpis z katastru — list vlastnictví. Zástavní právo musí být ošetřeno.
- 5 Je jasně definováno, za jakých podmínek záloha propadá?**  
Smlouva musí přesně říkat, kdy přijdeš o zálohu a kdy ne.
- 6 Je ve smlouvě smluvní pokuta pro prodávajícího?**  
Pokud prodávající odstoupí, měl by vám vrátit zálohu a zaplatit pokutu.

### Chcete koupit nemovitost bezpečně?

Poradím vám s rezervační smlouvou i celým procesem koupě.

Konzultace zdarma →

735 085 504

kralvrealitach.cz · j.kral@bcas.cz · Klatovská třída 40, Plzeň