

## Na co se ptát před prohlídkou domu

1. viděl maklěř inzerovaný dům a zná se s majiteli - možná se Vám tato otázka zdá jako nesmyslná, ale věřte, že není pravidlem, že maklěř inzerovanou nemovitost skutečně navštívil, zná všechny majitele a má s nimi uzavřenou nejlépe exkluzivní zprostředkovatelskou smlouvu.
2. jakou zprostředkovatelskou smlouvu má maklěř uzavřenou s prodávajícím(i) – pro Vás, jako kupující, je nejbezpečnější, má-li maklěř s prodávajícím uzavřenou správně sepsanou exkluzivní (výhradní) zprostředkovatelskou smlouvu, protože po sjednanou dobu majitel nemůže nemovitost prodat nikomu dalšímu. Má-li uzavřenou neexkluzivní (nevýhradní smlouvu), je to lepší než nic, ale obchod stejně stojí na vodě. Majitel totiž může uzavřít kupní smlouvu s kýmkoli jiným. Jestliže maklěř ale nemá uzavřenou žádnou smlouvu, je taková koupě rovnou hazard.
3. kolik majitelů nemovitost má a souhlasí všichni s prodejem – někdy říkám, že pokud má nemovitost více než jednoho majitele, je zaděláno na problém. Protože co člověk, to názor. Prodávají-li např. příbuzní nemovitost z dědictví, může se stát, že každý z nich bude mít zcela jiný názor a jednání nikam nepovede. Stejně tak si dejte pozor na situaci, kdy je na prohlídce jen jeden z majitelů a říká, že ostatní se vším souhlasí. Rozhodně doporučuji si to u ostatní spolumajitelů minimálně telefonicky prověřit. Vlastní-li nemovitost právnická osoba a je-li součástí společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti, převádí se se všemi závazky. Trvejte proto na vyjmutí ze společnosti.
4. jaká je přesná adresa – často se stává, že je v inzerátu uvedeno jen „...dům se nachází v blízkosti centra...“ a přitom se tam nacházet vůbec nemusí. Ptejte se proto na přesnou adresu i číslo popisné. Jednak můžete zjistit, že na xy ulici nechcete bydlet, protože je například dům přímo u hlavní silnice a také se můžete podívat na dům ve skutečnosti nebo na Google Street View i v katastru nemovitostí.
5. kdo vlastní přístupovou cestu k domu – ne tak často, ale i takové domy prodávající nebo maklěři nabízejí. Je cesta ve vlastnictví majitele domu, obce, jiné fyzické nebo právnické osoby, je na ní věčné břemeno? Přístup k domu je alfa omega transakce.
6. je dům samostatný, polořadový nebo řadový – většinou to můžete poznat z fotek, pokud ale chybí, určitě se zeptejte; někdo vyžaduje výhradně samostatný dům, někomu nevadí řadovka.
7. jaký je druh stavby – cihlová, dřevěná, panelová, kamenná, montovaná, skeletová, kotovice
8. jaký je rok výstavby, kolaudace a rekonstrukce
9. kolik má dům pater – většinou můžete opět poznat z fotek, pokud chybí, ptejte se.
10. jaká je dispozice domu – možná se Vám tato otázka zase bude zdát hloupá, ale nenechte se mýlit – inzerovaný 3+kk může být ve skutečnosti 2+1. A pokud opravdu chcete 3+kk, ten se například bez velkých zásahů z některých 2+1 prostě udělat nedá.
11. jaká je výměra domu – je inzerovaná výměra aktuálně přeměřená nebo si ji prodávající (maklěř) tiplí, jaká je užitná a podlahová plocha.
12. jaké je příslušenství – balkon, lodžie, terasa, komora, kůlna, parkovací stání, garážové stání, garáž, bazén, sauna, vejminek.
13. je dům podsklepený – celkově, částečně nebo vůbec.
14. jaká je plocha pozemku a zahrady – možná vám bude stačit sekát 500 m<sup>2</sup> zahrady, možná hledáte širé lány.

15. jaká je orientace místností – hledáte-li obývací prostory na západ, sever nebo východ prostě vidět nechcete.
16. jsou pokoje neprůchozí – průchozí obývací pokoj možná vadit nebude, ale u jednotlivých pokojů je to hendikep.
17. jaký je stav nemovitosti – chcete-li nemovitost rekonstruovat, asi Vám bude jedno, jestli je vybydlená nebo v dobře udržovaném stavu (častá formulace pro úplně původní stav). Je-li ale např. po částečné rekonstrukci, bude pro Vás podstatné, má-li nové rozvody v mědi, z jakého materiálu jsou podlahy, jaký je typ oken, jaké je vytápění, v jakém roce bylo všechno rekonstruováno, atd..
18. jaké jsou typy a materiály podlah v domě – parkety, plovoucí podlaha, dlažba, dřevěné, laminátové, marmoleum, vinyl, atd..
19. má koupelna(y) sprchový kout nebo vanu – pro někoho nepodstatná informace, pro milovníky koupání nutnost.
20. je (jsou) WC zvlášť nebo dohromady
21. jaký je způsob vytápění – většinou nejpodstatnější položka nákladů na bydlení, takže eletřina asi nebude to pravé.
22. jaké je napojení na inženýrské sítě – voda, elektřina, plyn, internet (pracujete-li z domu a potřebujete mít kvalitní a rychlé připojení, bydlení na „pasekách“ může být problém.
23. je provedena technická inspekce – seriózní majitel prodává transparentně. Možná trochu utopie, ale na trhu již existují firmy, které prověří technický stav nemovitosti od podlahy po půdu. Pokud inspekci neprovedl majitel, zeptejte se, jestli ji umožní vám. Jestliže rozhodně ne, může něco skrývat, a proto je velmi důležité si rozmyslet, jestli do takové transakce půjdete. Kupujete-li ruinu, možná nebude nutná, máte-li ale zájem o dům po částečné nebo dokonce celkové rekonstrukci, rozhodně ji požadujte.
24. jaké jsou měsíční poplatky – kolik se platí zálohy na vodu, vytápění, elektřinu, plyn, pojištění, atd.. Zálohy si samozřejmě můžete nastavit podle svého, ale v případě třeba vytápění na elektřinu se určitě prohnete. Po prodávajícím si proto vyžádejte kopii plateb.
25. má dům všechny povinné revize – elektroinstalace, plynová přípojka, komíny, hromosvod, atd..
26. jakou má nemovitost právní vadu – nejčastěji se jedná o zástavní právo související s hypotékou (vlastník nebo maklér Vám musí sdělit, jakým způsobem chce majitel zástavu řešit – zaplacením celé částky, převodem na kupujícího nebo vyplacením z kupní ceny), nebo věcná břemena, exekuce.
27. jaké vybavení v domě zůstane nebo nezůstane – bude dům kompletně prázdný nebo zůstává nabytek na míru a je nebo není v ceně.
28. jaká je dopravní dostupnost – pokud znáte adresu, snadno si projdete Street View, pokud neznáte, zjistíte si předem, jak daleko a kolik času vám vezme cesta do práce, s dětmi do školy a na kroužky, atd..
29. PENB – jaká je energetická náročnost stavby – od mimořádně nevhodné po mimořádně úspornou.
30. co říká územní plán – jestliže se zajímáte o dům, na konci ulice se širými lány, zajímejte se o územní plán – nebudou na volných pozemcích stát další stavby (jaké), silnice, atd..
31. kdy je nemovitost k nastěhování – je možné, že v bytě nebo domě bydlí nájemníci nebo majitel je vázaný na nastěhování do další nemovitosti.

32. je možné financování hypotékou – opět možná naivní otázka, ale dům s přístupovou cestou ve vlastnictví souseda bez věcného břemene je prostě problém.
33. je cena konečná – makléře se zeptejte, jestli je cena konečná – tj. včetně příslušenství (např. terasy, garážového stání), DPH, provize + DPH, abyste se vyhnuli nemilému překvapení.
34. je možné jednat o snížení ceny – většina prodávajících inzeruje s názorem: „*Dám vyšší cenu, slevit můžu vždycky...*” - na tuto otázku proto s citem – pokud se zeptáte přímo, může se stát, že vás prodávající nebo makléř na prohlídku vůbec nepozve, jestliže se nezeptáte a na prohlídce se dozvíte, že se o ceně nejedná, může být pro vás prohlídka ztrátou času.