

— E-BOOK · SPRIEVODCA PRESUNOM · 2026

Z BYTU *do domu snov*

Ako predat' byt, kupit' dom a sťahovať sa iba raz.



DOM NIE JE VÄČŠÍ BYT. *Je to iný život.*

Väčšina rodín, ktoré prídu na prvé stretnutie, má jasnú predstavu o dome. Záhrada, vlastná izba pre každé dieťa, pracovňa, miesto pre auto. Čo im chýba, je plán, ako sa k tomu dostať bez toho, aby rok bývali u rodičov alebo splácali dve hypotéky naraz.

Presun z bytu do domu sú v skutočnosti dve transakcie, ktoré na seba musia presne nadviazať. Predaj bytu, ktorý financuje dom. Kúpa domu, ktorá potrebuje peniaze z bytu. Medzi nimi banka, kataster, kupujúci, predávajúci a vaše deti, ktoré v septembri nastupujú do školy.

Tento sprievodca je presne to, čo vám povieme na prvom stretnutí. Je v ňom poradie krokov, čísla, ktoré si treba spočítať, a kontrolné zoznamy, ktoré používame pri obhliadkach domov.

Prečítajte si ho celý, aj keď sa sťahovať chystáte až o rok. Najdrahšie chyby pri presune nevznikajú pri podpise zmluvy. Vznikajú o niekoľko mesiacov skôr, keď sa rozhoduje o poradí.

AKO ČÍTAŤ TENTO E-BOOK

Kapitoly 1 až 4 sú o rozhodnutí a peniazoch. Kapitoly 5 až 7 o výbere domu. Kapitoly 8 až 10 o samotnom presune. Kontrolné zoznamy si pokojne vytlačte a zoberte so sebou na obhliadku.

Štefan Dolinay

ZAKLADATEĽ URBANISTA · 12 ROKOV V REALITÁCH V BRATISLAVE

2

TRANSAKCIE, JEDEN PLÁN

40

BODOV PREVIERKY DOMU

1x

SŤAHOVANIE, AK SA TO UROBÍ DOBRE

DESAŤ *kapitol*

01	JE DOM PRE VÁS?	04
	Osem otázok, ktoré si položiť skôr, ako začnete hľadať	
02	SKUTOČNÉ NÁKLADY DOMU	05
	Jednorazové výdavky aj to, čo zaplatíte každý mesiac	
03	TRI CESTY Z BYTU DO DOMU	07
	Predať najprv, kúpiť najprv, alebo oboje naraz	
04	HYPOTÉKA A FINANCOVANIE	10
	Čo banka posudzuje a ako preklenúť čas medzi predajom a kúpou	
05	AKO VYBRAŤ OBEC	12
	Desať kritérií a päť smerov okolo Bratislavy	
06	NOVOSTAVBA, STARŠÍ DOM, ALEBO STAVBA?	14
	Čo kupujete pri každej z možností	
07	PREVIERKA DOMU: 40 BODOV	15
	Dokumenty, pozemok, stavba, siete a okolie	
08	PREDAJ BYTU ZA NAJLEPŠIU CENU	17
	Cena, príprava, prezentácia a termín odovzdania	
09	ČASOVÝ PLÁN PRESUNU	19
	Poradie krokov od prvého stretnutia po kľúče	
10	DEŇ D A SŤAHOVANIE	20
	Kontrolný zoznam pred, počas a po	

Bonus na strane 21: desať najčastejších chýb pri presune z bytu do domu.

01 — KAPITOLA

JE DOM *pre vás?*

Dom vám dá priestor a súkromie. Zoberie vám čas a pohodlie, na ktoré ste si v byte zvykli. Odpovedzte si úprimne na týchto osem otázok, ideálne spolu s partnerom.

01 KOLKO ČASU CHCETE TRÁVIŤ ÚDRŽBOU?

Kosenie, lístie, odhrňanie snehu, čistenie odkvapov, servis kotla. V byte to za vás rieši správca, v dome vy.

02 ZVLÁDNETE DOCHÁDZANIE V RANNEJ ŠPIČKE?

Trasu si prejdite v utorok o 7:30, nie v sobotu poobede. Rozdiel býva dramatický.

03 BUDETE POTREBOVAŤ DRUHÉ AUTO?

Ak áno, započítajte ho do rozpočtu domu. Je to jedna z najčastejšie zabúdaných položiek.

04 KDE BUDÚ CHODIŤ DETI DO ŠKÔLKY A ŠKOLY?

V rýchlo rastúcich obciach býva kapacita škôl napätá. Overte si ju skôr ako dom.

05 AKO DLHO V DOME PLÁNUJETE BÝVAŤ?

Pri horizonte kratšom ako niekoľko rokov sa presun často neoplatí. Náklady na kúpu a predaj sa rozložia na príliš krátky čas.

06 JE VAŠA PRÁCA STABILNÁ?

Vyššia hypotéka a vyššie mesačné náklady potrebujú rezervu. Banka bude chcieť vidieť príjem, vy by ste mali chcieť vidieť rezervu.

07 CHCETE NOVOSTAVBU, ALEBO ZVLÁDNETE REKONŠTRUKCIU?

Starší dom je často lepšia lokalita za rovnaké peniaze, no vyžaduje čas, nervy a rozpočet navyše.

08 ČO BY VÁM V DOME CHÝBALO Z MESTA?

Kaviareň za rohom, kino, rodičia o dve zastávky ďalej. Úprimná odpoveď vám zúži výber obce.

AKO VYHODNOTIŤ

Ak ste pri troch a viac otázkach váhali, nepíšte presun z hlavy. Začnite rozpočtom (kapitola 2 a 4) a víkendom v obci, ktorá vás láka. Rozhodnutie potom bude ľahšie.

02 — KAPITOLA

SKUTOČNÉ náklady domu

Cena domu v inzeráte je len začiatok. Rozpočet, ktorý nepočíta s nákladmi predaja, kúpy a prvých mesiacov, sa rozpadne práve vtedy, keď už nie je cesta späť.

JEDNORAZOVÉ NÁKLADY PRI PREDAJI BYTU

POLOŽKA	ČO OVPLYVŇUJE VÝŠKU
Odmena realitnej kancelárie	Rozsah služby a dohoda. Pýtajte sa, čo presne je v cene: foto, video, pôdorys, právny servis, kataster.
Predčasné splatenie hypotéky	Podmienky vašej zmluvy a fixácie. Výšku poplatku obmedzuje zákon, presné číslo vám povie vaša banka.
Drobné opravy a príprava	Výmena silikónov, maľovka, upratanie, homestaging. Malé investície, ktoré sa vrátia v cene.

JEDNORAZOVÉ NÁKLADY PRI KÚPE DOMU

POLOŽKA	ČO OVPLYVŇUJE VÝŠKU
Znalecký posudok pre banku	Banka a typ nehnuteľnosti. Pri dome s pozemkom býva drahší ako pri byte.
Poplatok za návrh na vklad	Elektronické alebo listinné podanie, štandardná alebo zrýchlená lehota.
Zmluvy a právny servis	Kto zmluvy pripravuje a koľko strán a podmienok obchod má.
Technická obhliadka	Vek a stav domu. Pri staršom dome sa oplatí vždy.
Poistenie nehnuteľnosti	Hodnota stavby, banka ho pri hypotéke vyžaduje od prvého dňa.
Sťahovanie a prvé úpravy	Objem vecí, nábytok na mieru, plot, záhrada, kosačka, rebrík.

PRAVIDLO Z PRAXE

Na vedľajšie náklady kúpy, sťahovanie a prvé úpravy si odložte rezervu niekoľko percent z ceny domu. Tieto peniaze nedávajte do vlastných zdrojov pre banku.

ČO ZAPLATÍTE *každý mesiac*

V byte platíte zálohy správcovi a fond opráv. V dome je správcom každý mesiac váš účet. Porovnajte si, kto čo platí.

POLOŽKA	V BYTE	V DOME
Kúrenie a teplá voda	Zálohy správcovi, rozúčtovanie	Vlastný kotol, tepelné čerpadlo alebo plyn. Platíte celú spotrebu aj servis.
Oprava strechy, fasády	Fond prevádzky, opráv a údržby	Vy, naraz a z vlastnej rezervy
Voda a kanalizácia	Zálohy správcovi	Vodomer, pri žumpe vývoz, pri ČOV servis
Odpad	Poplatok obci	Poplatok obci, často s vlastnými nádobami
Daň z nehnuteľnosti	Nižšia, podľa plochy bytu	Vyššia: stavba aj pozemok
Poistenie	Domácnosť	Stavba, domácnosť, zodpovednosť
Záhrada a okolie	Nič	Voda na polievanie, technika, čas alebo záhradník
Doprava	MHD, jedno auto	Často druhé auto, palivo, diaľničná známka

REZERVA NA ÚDRŽBU

Často používané pravidlo je odkladať si ročne približne jedno percento z hodnoty stavby na opravy a údržbu. Pri staršom dome viac.

Je to orientačné pravidlo, nie zákon. Pri novostavbe budú prvé roky lacnejšie, pri dome po päťdesiatke drahšie.

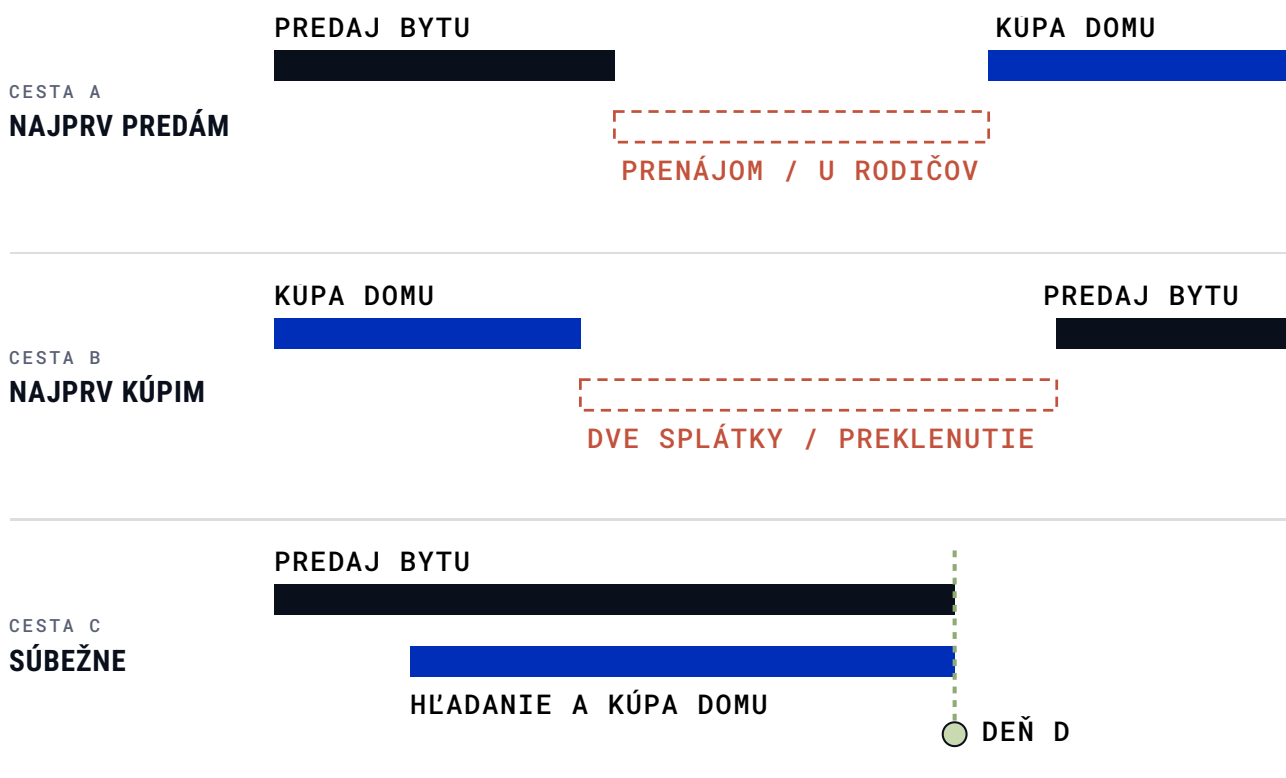
RÝCHLY TEST

Sčítajte nové mesačné náklady domu a novú splátku. Ak by vám po ich zaplatení zostalo menej ako pri dnešnom bývaní v byte plus rozumná rezerva, upravte rozpočet domu skôr, ako začnete hľadať.

03 — KAPITOLA

TRI CESTY *z bytu do domu*

Najdôležitejšie rozhodnutie celého presunu je poradie. Od neho sa odvíja financovanie, vyjednávanie aj to, koľkokrát budete baliť krabice.



KEDY CESTA A

Máte veľkú hypotéku na byte, malé úspory a nechcete riskovať. Viete kde dočasne bývať.

KEDY CESTA B

Máte vysoký príjem alebo veľké úspory, byt je ľahko predajný a našli ste dom, ktorý nechcete pustiť.

KEDY CESTA C

Väčšina rodín. Vyžaduje plán, dobré zmluvy a niekoho, kto drží termíny oboch transakcií naraz.

DÔLEŽITÉ

Rozhodnutie o ceste má prísť pred spustením predaja aj pred prvou obhliadkou domu. Keď už máte kupca na byt alebo vysnívajú dom v rezervácii, na výber máte oveľa menej.

A · NAJPRV PREDÁM

Predáte byt, peniaze máte na účte a dom hľadáte s istotou, koľko môžete zaplatiť. Pre banku aj predávajúceho domu ste silný kupujúci.

VÝHODY

- Presne viete, koľko máte peňazí
- Jedna hypotéka, žiadne preklopenie
- Pri vyjednávaní o dome ste kupujúci bez podmienok

RIZIKÁ

- Dočasné bývanie a dvojité sťahovanie
- Nájom a skladovanie stoja peniaze
- Dom hľadáte pod časovým tlakom
- Ak ceny domov medzičasom stúpnu, kúpите drahšie

AKO RIZIKO ZMENŠIŤ

Pri predaji bytu vyjedajte dlhšiu lehotu na odovzdanie. Kupujúci, ktorí ešte čakajú na hypotéku alebo stavbu, ju často privítajú.

B · NAJPRV KÚPIM

Kúpíte dom, presťahujete sa a byt predávate prázdny. Prázdny byt sa dá dobre nafotiť a ukazovať kedykoľvek, no každý mesiac navyše vás stojí.

VÝHODY

- Dom, ktorý chcete, vám neutečie
- Jedno sťahovanie
- Byt sa predáva prázdny, obhliadky sú jednoduché

RIZIKÁ

- Banka posudzuje obe splátky naraz, nie každý na to má príjem
- Preklenovacie riešenia majú svoju cenu
- Tlak predať byt rýchlo oslabuje vyjednávanie
- Ak sa byt predáva dlhšie, platíte dva domovy

AKO RIZIKO ZMENŠIŤ

Pred podpisom zmluvy na dom nechajte byt oceniť podľa reálnych predajov, nie podľa inzerátov. Rátajte s cenou, za ktorú sa predá rýchlo.

SÚBEŽNÝ PRESUN: *jeden deň D*

Predaj bytu a kúpu domu vediete naraz a zmluvy nastavíte tak, aby ste dom prebrali skôr, ako odovzdáte byt, a medzi tým mali pár dní na sťahovanie. Je to najpohodlnejšia cesta a zároveň najnáročnejšia na koordináciu.

NÁSTROJE, KTORÉ POMÁHAJÚ ZOSÚLADIŤ TERMÍNY

- ☐ **Dlhšia lehota na odovzdanie bytu**
Kúpna zmluva môže určiť, že byt odovzdáte až niekoľko týždňov po zaplatení. Peniaze z bytu tak máte skôr, ako sa sťahujete.

- ☐ **Rezervačná zmluva s primeranou lehotou**
Pri dome si vyjednajte lehotu, ktorá stačí na predaj bytu a schválenie úveru. Pozor na podmienky prepadnutia rezervačného poplatku.

- ☐ **Zmluva o budúcej kúpnej zmluve**
Zaviaže obe strany k podpisu kúpnej zmluvy k dohodnutému dátumu a za dohodnutých podmienok.

- ☐ **Odkladacia podmienka**
Účinnosť zmluvy môže závisieť od udalosti, napríklad od schválenia úveru. Formulácia musí byť presná, inak podmienka nechráni.

- ☐ **Preklenovacie financovanie**
Banka niekedy vie dočasne financovať dom so zabezpečením aj na byte. Podmienky sa líšia, porovnanie robí hypotekárny špecialista.

- ☐ **Krátky nájom späť**
Výnimočne sa dá dohodnúť, že v predanom byte zostanete pár týždňov ako nájomca. Musí to byť písomne a s jasným dátumom.

Tieto nástroje sú bežné, ale každý obchod je iný. Zmluvy nechajte pripraviť alebo skontrolovať advokátom a termíny nastavte až vtedy, keď poznáte stanovisko banky. Tento e-book nie je právna ani finančná rada.

04 — KAPITOLA

HYPOTÉKA *a financovanie*

Pravidlá a podmienky bánk sa menia každý rok. Princíp, podľa ktorého banka rozhoduje, zostáva rovnaký. Keď ho poznáte, viete sa na rozhovor s bankou pripraviť.

ČO BANKA POSUDZUJE

01 · HODNOTA

ZNALECKÝ POSUDOK

Banka požičiava z hodnoty, ktorú určí znalec, nie z kúpnej ceny. Pri dome hodnotí stavbu aj pozemok. Ak je posudok nižší ako cena, rozdiel doplácate z vlastného.

02 · VLASTNÉ ZDROJE

KOLKO DÁTE SAMI

Banka nefinancuje celú cenu domu. Vlastné zdroje pri presune tvorí výnos z bytu a úspory. Čím viac ich máte, tým lepšie podmienky dostanete.

03 · PRÍJEM

ČO ZVLÁDNETE SPLÁCAŤ

Banka porovná splátky so všetkými vašimi príjmami a výdavkami. Počíta aj s tým, že úrok môže v budúcnosti stúpnuť.

04 · ZÁVÄZKY A VEK

CELKOVÝ OBRAZ

Iné úvery, kreditné karty, leasing aj váš vek ovplyvňujú, koľko a na ako dlho vám banka požičia.

ČO TO ZNAMENÁ PRI PRESUNE Z BYTU DO DOMU

- **Vlastné zdroje sú výnos z bytu plus úspory.** Výnos z bytu je predajná cena mínus zostatok hypotéky a náklady na predaj.
- **Kým byt nie je predaný, banka vidí aj jeho hypotéku.** Preto je pri ceste B a C rozhodujúce, ako banka započíta splátku bytu.
- **Preklopenie je riešenie na prechodné obdobie.** Niektoré banky vedia dočasne financovať dom, kým sa byt predá. Podmienky sa medzi bankami výrazne líšia.
- **Predschránenie pred hľadaním.** S predbežným stanoviskom banky ste pre predávajúceho domu dôveryhodný kupujúci a nestrácate čas pri domoch nad rozpočet.

AKTUÁLNE PODMIENKY

Konkrétne limity a sadzby vám povie náš hypotekárny špecialista podľa toho, čo banky ponúkajú práve teraz. Porovnanie bánk urobíme ešte pred hľadaním domu.

NA AKÝ DOM *máte?*

Rovnaký výpočet nájdete ako interaktívnu kalkulačku na našom webe. Tu je jeden príklad krok za krokom. Čísla sú ilustračné.

VSTUP	HODNOTA
Predajná cena bytu	285 000 €
Náklady na predaj (približne 3 %)	- 8 550 €
Zostatok hypotéky na byte	- 95 000 €
Čistý výnos z bytu	181 450 €
Úspory, ktoré dáte do domu	+ 30 000 €
Vlastné zdroje spolu	211 450 €
Mesačná splátka, ktorú zvládnete · 3,9 % · 30 rokov	1 300 €
Maximálny úver pri tejto splátke	≈ 275 600 €
Orientačný rozpočet na dom	≈ 487 000 €

ČO VÝPOČET NEPOVIE

Či vám banka takú sumu naozaj požičia. To závisí od vášho príjmu, ostatných záväzkov, veku, posudku na dom a od aktuálnych podmienok bánk. Výpočet slúži na prvú orientáciu, presné číslo dostanete od hypotekárneho špecialistu.

NEZABUDNITE NA REZERVU

Z rozpočtu odložte peniaze na poplatky, sťahovanie a prvé úpravy domu. Ak ste ich do výpočtu nedali, rozpočet na samotný dom je o túto rezervu nižší.

05 — KAPITOLA

AKO VYBRAŤ obec

Dom sa dá prerobiť. Obec nie. Kým budete pozerat domy, prejdite si pri každej obci týchto desať kritérií.

01 DOCHÁDZANIE V ŠPIČKE

Prejdite trasu do práce a do školy v pracovný deň ráno. Autom aj vlakom alebo autobusom.

02 ŠKÔLKA A ŠKOLA

Kapacita, spádovosť, poradovníky. V rýchlo rastúcich obciach sa oplatí zavolať priamo riaditeľovi.

03 VEREJNÁ DOPRAVA

Vlak je pri dochádzaní do Bratislavy často rýchlejší ako auto. Pozrite si cestovný poriadok aj večerné spoje.

04 ÚZEMNÝ PLÁN

Čo sa smie postaviť na poli za vaším plotom? Výhľad do prírody môže byť o pár rokov nová ulica alebo sklad.

05 ZÁPLAVOVÉ A SVAHOVÉ RIZIKO

Pri Dunaji, potokoch a na svahoch Malých Karpát si pozrite mapy povodňového ohrozenia a pýtajte sa susedov.

06 HLUK

Diaľnica, letisko, železnica, priemyselný areál. Navštívte lokalitu ráno aj večer, v týždni aj cez víkend.

07 SLUŽBY

Obchod, lekár, lekárneň, pošta, šport. Čo zvládnete pešo a na čo budete vždy sadat do auta.

08 SIETE A INTERNET

Kanalizácia, plyn, rýchly internet. V novších štvrtiach to nie je samozrejmosť.

09 KOMUNITA A SUSEDIA

Prejdite sa ulicou, porozprávajte sa so susedmi. Dozviete sa viac ako z inzerátu.

10 BUDÚCA HODNOTA

Obce s dobrou dopravou, školou a službami si cenu držia lepšie. Pri ďalšom predaji to oceníte.

KAM ZA záhradou?

Stručný prehľad smerov, kam sa Bratislavčania najčastejšie sťahujú za domom. Každá obec je iná, toto je len prvá orientácia.

SEVER ZÁHORIE

Stupava, Marianka, Záhorská
Bystrica

Lesy Malých Karpát, rýchle napojenie na D2. Stupava je plnohodnotné mestečko so školami a službami, Marianka a Záhorská Bystrica ponúkajú pokoj pod lesom.

SEVEROVÝCHOD MALÉ KARPATY

Svätý Jur, Limbach, Pezinok,
Rača

Vinohrady, svahy s výhľadom a vlak do Bratislavy. Pezinok je okresné mesto s plnou infraštruktúrou. Na svahoch preverujeme statiku, odvodnenie a prístup v zime.

VÝCHOD SENEC A OKOLIE

Ivanka pri Dunaji, Bernolákovo,
Chorvátsky a Slovenský Grob,
Senec

Najväčší výber novostavieb. D1, vlak a jazerá v Senci. Pri rýchlo rastúcich obciach riešime kapacitu škôl, dopravu v špičke a budúcu výstavbu.

JUH PRI DUNAJI

Most pri Bratislave, Rovinka,
Dunajská Lužná

Rovina, bicykel, Žitný ostrov. Obce, ktoré za posledné roky výrazne narástli. Pri kúpe sledujeme dopravu na cestách do mesta a povodňové mapy.

V MESTE MESTSKÉ ČASTI S DOMAMI

Rača, Vajnory, Jarovce,
Rusovce, Čunovo

Bratislavská adresa, MHD a dom so záhradou. Menej ponúk a vyššie ceny pozemkov, no bez denného dochádzania z okresu.

06 NOVOSTAVBA, STARŠÍ DOM, *alebo stavba?*

Tri rôzne nákupy s rôznymi rizikami. Za rovnaké peniaze dostanete pri každom niečo iné.

NOVOSTAVBA

HOTOVÉ, ALE NOVÉ

PLUSY

- Nízka spotreba energie
- Záruky na stavbu
- Menej opráv prvé roky

POZOR NA

- Kolaudáciu a súlad s projektom
- Čo presne je štandard a čo holodom
- Rozostavané okolie a cesty
- Kvalitu developera, referencie

STARŠÍ DOM

LOKALITA A POZEMOK

PLUSY

- Často lepšia poloha a väčší pozemok
- Hotová ulica a vzrastlá zeleň
- Priestor na vyjednávanie

POZOR NA

- Rozpočet rekonštrukcie, strecha, rozvody
- Vlhkosť a statiku
- Nezapísané prístavby
- Banka môže oceniť nižšie

STAVBA NA POZEMKU

NA MIERU, NA DLHŠIE

PLUSY

- Dom presne podľa vás
- Moderné technológie

POZOR NA

- Trvá dlhšie, ako ľudia plánujú
- Povolenia a siete na pozemku
- Úver sa čerpá postupne
- Rozpočet rastie počas stavby
- Dlhé obdobie dvojitého bývania

PRI PRESUNE Z BYTU

Stavba sa s cestou C kombinuje najťažšie, pretože termín dokončenia nikto presne nevie. Ak staviate, rátajte skôr s cestou B a s preklenovacím financovaním, alebo s cestou A a dlhším dočasným bývaním.

PREVIERKA DOMU: 40 bodov

DOKUMENTY · 10

- ☐ Aktuálny list vlastníctva · všetky časti A, B, C
- ☐ Ťarchy v časti C · záložné práva, exekúcie
- ☐ Vecné bremená · kto smie cez pozemok chodiť
- ☐ Predkupné práva a spoluvlastníci
- ☐ Stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie
- ☐ Súlad skutočnosti s projektom · prístavby, garáž
- ☐ Geometrický plán a katastrálna mapa
- ☐ Energetický certifikát
- ☐ Revízie elektriny, plynu, komína
- ☐ Doklady o nedoplatkoch · energie, obec

POZEMOK · 8

- ☐ Hranice v teréne sedia s mapou
- ☐ Prístupová cesta · vlastná, obecná, alebo cez cudzí pozemok
- ☐ Druh pozemku na LV · zastavaná plocha, záhrada
- ☐ Územný plán pre okolie
- ☐ Povodňové mapy a odvodnenie
- ☐ Svah, oporné múry, zosuvy
- ☐ Ochranné pásma · vedenia, plynovod
- ☐ Orientácia na svetové strany

NAJČASTEJŠÍ SKRYTÝ PROBLÉM

Dom, ku ktorému sa legálne dá prísť len cez cudzí pozemok. Bez zapísaného vecného bremena alebo vlastníctva cesty môže byť problém s bankou aj so susedom.

STAVBA · 12

- ☐ Strecha a krytina · zatekanie, vek
- ☐ Krov · drevokazný hmyz, vlhkosť
- ☐ Odkvapý a zvody
- ☐ Trhliny v múroch · nad oknami, v rohoch
- ☐ Vlhosť v suteréne a sokli
- ☐ Plesň za nábytkom a v rohoch
- ☐ Okná a dvere · rosenie, tesnenie
- ☐ Zateplenie a jeho hrúbka
- ☐ Kúrenie · typ, vek kotla, servis
- ☐ Elektroinštalácia · hliník alebo meď, rozvádzač
- ☐ Rozvody vody · materiál, tlak
- ☐ Komín a odvod spalín

SIETE · 6

- ☐ Kanalizácia, žumpa, alebo domová ČOV
- ☐ Verejný vodovod alebo studňa · rozbor vody
- ☐ Plyn · prípojka, odberné miesto
- ☐ Príkon elektriny · pre tepelné čerpadlo, nabíjačku
- ☐ Internet · optika, rýchlosť
- ☐ Dažďová voda · vsakovanie, nádrž

OKOLIE · 4

- ☐ Susedia a ich plány
- ☐ Hluk ráno a večer
- ☐ Parkovanie a otáčanie auta
- ☐ Svetlo na pozemku počas dňa

NA OBHLIADKU SI ZOBERTE

Baterku, vlhkomer, meter, tento zoznam a niekoho, kto sa nezamiloval. Druhú obhliadku urobte v inú dennú dobu.

Byt je motor celého presunu. Každé euro, ktoré pri predaji získate, je euro vlastných zdrojov na dom. Každý týždeň navyše je týždeň neistoty.

01 **CENA PODĽA PREDANÝCH BYTOV, NIE PODĽA INZERÁTOV**

Inzeráty ukazujú, čo predávajúci chcú. Ceny z katastra a z predaných obchodov ukazujú, čo kupujúci zaplatili. Správna cena od prvého dňa predáva rýchlejšie a často aj drahšie.

02 **PRVÉ DVA TÝŽDNE ROZHODUJÚ**

Nový inzerát vidia všetci, ktorí aktívne hľadajú. Ak ich prvá ponuka nepresvedčí, druhú šancu dávajú zriedka. Preto spúšťajte až s hotovými fotkami a správnou cenou.

03 **PRÍPRAVA PRED FOTENÍM**

Upratať, vyprázdniť police, opraviť drobnosti, vymeniť žiarovky, vyvetrať. Prázdny stôl a svetlo predávajú lepšie ako drahý nábytok.

04 **PROFESIONÁLNE FOTKY, VIDEO A PÔDORYS**

Prvá fotka rozhoduje, či niekto klikne. Pôdorys rozhoduje, či príde na obhliadku. Video rozhoduje, či príde s partnerom.

05 **OBHLIADKY V BLOKCH**

Namiesto desiatich jednotlivých termínov radšej dve popoludnia. Šetríte svoj čas a kupujúci vidia, že je o byt záujem.

06 **VYJEDNÁVAJTE AJ O TERMÍNE, NIE LEN O CENE**

Pri presune do domu je termín odovzdania bytu rovnako dôležitý ako cena. Niekedy je lepšia o niečo nižšia ponuka s termínom, ktorý vám sedí.

Správna cena od prvého dňa je
najrýchlejšia cesta k domu.

ČO PRIPRAVÍME MY

Cenovú analýzu z reálnych predajov,
profesionálne fotky s HDR úpravou, video na
sociálne siete a čistý 2D pôdorys z presného
zamerania.

DOKLADY K PREDAJU BYTU

- ☐ List vlastníctva
- ☐ Energetický certifikát
- ☐ Potvrdenie správcu o nedoplatkoch
- ☐ Potvrdenie banky o zostatku úveru
- ☐ Súhlas banky so zrušením záložného práva po splatení
- ☐ Doklady o vykonaných rekonštrukciách
- ☐ Zmluvy na energie a stavy meračov
- ☐ Pôdorys a výmery

BYT S HYPOTÉKOU

Predaj bytu s hypotékou je úplne bežný. Kupujúci alebo jeho banka zaplatí časť ceny priamo vašej banke, tá vydá súhlas na výmaz záložného práva a zvyšok kúpnej ceny dostanete vy.

AKO VYJEDNAŤ TERMÍN ODOVZDANIA

Pri presune do domu potrebujete, aby kupujúci bytu počkal, kým sa môžete sťahovať. Ako na to:

- **Povedzte to hneď na začiatku.** Termín odovzdania uveďte už v inzeráte alebo pri prvej obhliadke, nie pri podpise.
- **Hľadajte kupujúcich, ktorým to sedí.** Investor, kupujúci s vlastným predajom alebo rodina, ktorá čaká na koniec nájmu.
- **Ponúknite výmenu.** Dlhší termín za mierne lepšiu cenu alebo za ponechanie časti zariadenia.
- **Všetko písomne.** Dátum odovzdania, sankcie za omeškanie a stav, v akom byt odovzdáte.

ČO ROBÍME MY

Pri každom predaji bytu v rámci presunu nastavujeme termín odovzdania podľa plánu kúpy domu. Oba obchody vedie jeden tím, takže termíny vidíme naraz.

09 KAPITOLA ČASOVÝ PLÁN *presunu*

Poradie krokov pri súbežnom presune. Dĺžka jednotlivých fáz závisí od trhu, od domu, ktorý hľadáte, a od banky. Poradie je však takmer vždy rovnaké.

- ☐ **FÁZA 1**
STRATÉGIA A ROZPOČET
Ocenenie bytu, výpočet vlastných zdrojov, voľba cesty A, B alebo C.
- ☐ **FÁZA 2**
PREDSCHVÁLENIE FINANCOVANIA
Porovnanie bánk, predbežné stanovisko k úveru na dom a k preklenutiu.
- ☐ **FÁZA 3**
PRÍPRAVA BYTU
Drobné opravy, homestaging, fotky, video, pôdorys, doklady.
- ☐ **FÁZA 4**
SPUSTENIE PREDAJA A HĽADANIA
Byt ide na trh. Súbežne prechádzame ponuky domov aj tie mimo inzercie.
- ☐ **FÁZA 5**
REZERVÁCIE
Kupujúci bytu podpisuje rezerváciu. Vy rezervujete dom. Lehoty nastavíme tak, aby na seba nadväzovali.
- ☐ **FÁZA 6**
PREVIERKA A ZMLUVY
Preverka domu, znalecký posudok, schválenie úveru, kúpne zmluvy a návrhy na vklad.
- ☐ **FÁZA 7**
KATASTER A PLATBY
Kataster povoľuje vklad, banky uvoľňujú peniaze v dohodnutom poradí.
- ☒ **FÁZA 8**
DEŇ D
Najprv prevezmete dom, presťahujete sa a byt odovzdáte až potom. Jedno sťahovanie.

ČO PREDLŽUJE PRESUN

- Byt s cenou nad trhom
- Hľadanie domu bez predschránenia
- Nevyriešené dedičské alebo spoluvlastnícke vzťahy

ČO HO SKRACUJE

- Rozpočet a cesta určené na začiatku
- Pripravené doklady k bytu
- Elektronické podania na kataster

10

KAPITOLA · KONTROLNÝ ZOZNAM

DEŇ D *a sťahovanie*

MESIAC PRED

- ☐ Objednať sťahovaciu firmu
- ☐ Objednať internet do domu
- ☐ Nahlásiť zmenu dodávateľom energií
- ☐ Poistenie domu a domácnosti
- ☐ Prihlásiť deti do škôlky a školy
- ☐ Vytriediť a predať, čo nesťahujete
- ☐ Zistiť systém odpadu v obci

NAJPRV DOM, POTOM BYT

- ☐ Prevziať dom a odčítať merače
- ☐ Podpísať preberací protokol domu
- ☐ Skontrolovať, že všetko funguje
- ☐ Presťahovať sa, krabica na prvú noc
- ☐ Až potom odčítať a odfotiť merače v byte
- ☐ Podpísať protokol bytu
- ☐ Odovzdať všetky kľúče a čipy

PO PRESŤAHOVANÍ

- ☐ Zmena trvalého pobytu
- ☐ Daňové priznanie k dani z nehnuteľností
- ☐ Prihlásiť sa k poplatku za odpad
- ☐ Nová adresa v banke, poisťovni, u lekára
- ☐ Registrácia psa v obci
- ☐ Výmena zámkov
- ☐ Zoznámiť sa so susedmi

TIP NA PRVÚ NOC

Zbaľte jednu krabicu, ktorá ide do auta, nie do sťahovacieho auta: posteľné prádlo, nabíjačky, lieky, hračka pre deti, káva, toaletný papier, nôž a rezervné kľúče.



DESAŤ NAJČASTEJŠÍCH *chýb*

01 HĽADAŤ DOM BEZ ROZPOČTU

Zamilujete sa do domu, na ktorý nemáte, a všetky ďalšie vám budú pripadať slabé.

02 ROZHODNÚŤ O PORADÍ NESKORO

Keď už máte kupca na byt alebo rezerváciu na dom, voľba cesty je preč.

03 NACENENIE BYTU PODĽA INZERÁTOV

Byt nad trhom visí mesiace a nakoniec sa predá lacnejšie, ako keby mal správnu cenu od začiatku.

04 ZABUDNÚŤ NA VEDĽAJŠIE NÁKLADY

Poplatky, sťahovanie, plot, kosačka a druhé auto. Malé položky, veľký súčet.

05 PODPÍSAŤ REZERVÁCIU BEZ PREVIERKY

Rezervačný poplatok prepadne, ak od kúpy odstúpite pre vadu, ktorú ste mohli zistiť skôr.

06 PREHLIADNUŤ PRÍSTUPOVÚ CESTU

Dom bez legálneho prístupu je problém pre banku aj pri ďalšom predaji.

07 VERIŤ ÚZEMNÉMU PLÁNU Z INZERÁTU

„Výhľad do polí“ je informácia o dnešku, nie o budúcnosti. Overte si územný plán na obci.

08 NECHAŤ TERMÍN ODOVZDANIA BYTU NA KONIEC

Kupujúci si naplánuje sťahovanie podľa seba a vy zostanete bez strechy.

09 RIEŠIŤ ŠKOLU AŽ PO KÚPE

V niektorých obciach je miesto v škôlke vzácnejšie ako dom.

10 ROBIŤ VŠETKO SÁM

Dve transakcie, banka, kataster, advokát a rodina. Jeden koordinátor ušetrí viac, ako stojí.

PREDÁME BYT. NÁJDEME DOM. *Stahujete sa raz.*

Z bytu do domu je služba realitnej kancelárie Urbanista z Bratislavy. Predaj bytu, financovanie, hľadanie domu, previerku, zmluvy a termíny vedie jeden tím, ktorý vidí obe strany presunu naraz.

- ☐ Zistíme hodnotu vášho bytu
- ☐ Nájdeme a vyberieme dom
- ☐ Nastavíme financovanie
- ☐ Predáme byt
- ☐ Vybavíme právny a administratívny proces
- ☐ Preberiete dom
- ☐ Presťahujeme vás, potom odovzdáte byt

PRVÉ STRETNUTIE

+421 944 333 983
info@urbanista.sk
idemedodomu.sk

Urbanista, s.r.o. · Polus Tower II
Vajnorská 100/B, Bratislava
www.idemedodomu.sk · www.urbanista.sk