

SLOVNÍČEK REALITNÍCH POJMŮ

My, realitní makléři, na Vás jakožto naše klienty, často mluvíme cizím jazykem se spoustou podivných termínů. Když se na ně ale podíváte blíž, zjistíte, že nejde o nic složitého. Připravila jsem pro vás stručný slovníček nejčastějších makléřských výrazů, aby vás už nikdy nevyvedly z míry.

Slovníček je seřazen podle posloupnosti tak, jak se s výrazy během prodeje nemovitosti budete setkávat.

NEMOVITOST – to je váš byt, dům nebo pozemek

NABÝVACÍ TITUL – zní to složitě, ale je to docela obyčejný doklad, na základě kterého jste získali (nabyli) vaši nemovitost. Nejčastěji je to kupní smlouva, dědické řízení, rozhodnutí soudu, darovací smlouva atp.

LV – neboli „elvéčko“, list vlastnictví, je dokument katastru nemovitostí, na kterém je zapsána vaše nemovitost, její specifikace, vlastník, případně omezení vlastnického práva (to když necháte v domě dožít babičku a dáte to do smlouvy nebo když si banka vyznačí, že nemůžete svůj byt prodat bez jejího souhlasu, dokud nesplatíte hypotéku). Najít tu můžete spoustu informací, ale na to by bylo potřeba podrobné školení

KATASTR NEMOVITOSTÍ – je veřejný soubor informací o nemovitostech obsahující jejich popis, soupis a další údaje. Zní to nepřístupně, ale dámy, které v budově katastru nemovitostí pracují, tak nepřístupné nejsou a aspoň mně vždy ochotně vyšly vstříc

PLOMBA V LV – Jakmile požádáte katastr nemovitostí o vyznačení změny, první, co katastr udělá, bude vyznačení plomby. Tím se celý proces zastaví na dvacet dní a všichni, koho se změna týká, jsou vyrozuměni, aby mohli případně zareagovat. Toto opatření má minimalizovat nebezpečí podvodných převodů vlastnických práv k nemovitostem, kterých jsme mohli být v minulosti svědky.

AML – Anti money laundering neboli zákon proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, lidově řečeno zákon proti praní špinavých peněz. Někdy se zločinci pokoušejí „proprat špinavé peníze“ koupí nemovitosti. Proto na vás bude mít makléř a pak i právník při sepisování smluv spoustu všetečných otázek ohledně toho, kde jste na to vzali. Nejsou vlezlí, jen plní svou zákonnou povinnost. Neberte si to prosím osobně!

GDPR – List papíru popsany hustě drobným nečitelným textem vám chce říct, že svým podpisem souhlasíte, abych vám makléř volal nebo posílal emaily. Svůj souhlas můžete kdykoliv odvolat, takže opravdu o nic nejde. Když ale my nebudeme mít váš souhlas, můžeme dostat citelnou pokutu.

HOMESTAGING – vy si byt uklidíte, schováte osobní věci jako rodinné fotky z dovolené, suvenýry, tatínkovu sbírku modelů letadýlek a my přinesem pár rekvizit jako třeba úžasný

přehoz na pohovku, vázu s čerstvými květinami, designové sklenky na víno a k tomu tu láhev vína otevřeme. Naším cílem bude zaujmout kupující tak, aby si právě ten váš byt nebo dům chtěli koupit a bydlet v něm.



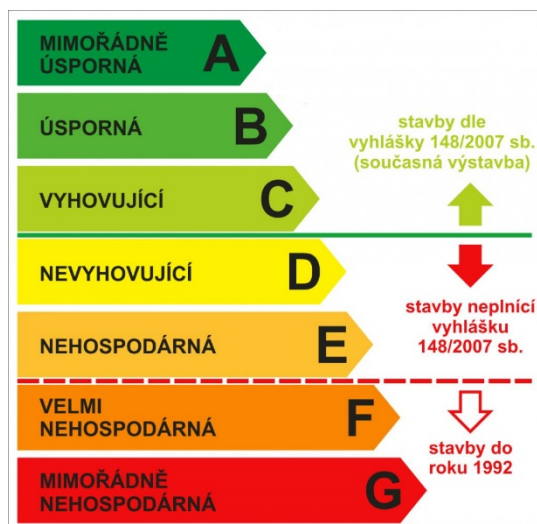
2D PŮDORYS – to je prostě plánek s rozměry bytu nebo domu. Staromódní, ale megaužitečné!



3D PŮDORYS – váš byt nebo dům ukážeme jako domeček pro panenky



PENB – znáte ty barevné nálepky na elektrospotřebičích v obchodě? Tak to samé se vypracuje pro rodinný nebo bytový dům. Pokud prodáváte byt nebo dům, měli byste ho mít k dispozici, jinak vám hrozí pokuta.



MATTERPORT/VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKA – je to trochu jako videohra – pohybujete se kurzorem po bytě nebo domě a kliknutím na značku si vyberete, kam se chcete podívat dál – do koupelny, do horního patra, do kuchyně nebo na terasu.... V počítači procházíte nemovitostí stejně, jako byste to dělali na prohlídce. Velice užitečné v obdobích lockdownu nebo když si chcete připomenout, jak to tam vlastně vypadalo, než se rozhodnete dům nebo byt koupit.

Ukázka: <https://my.matterport.com/show/?m=63dqubzYzhR>

VIZUALIZACE – někdy je dům nebo byt v takovém stavu, že si potenciální kupující jen těžko umí představit, jak by to tam mohlo vypadat s pomocí pár stavebních úprav. Pak přicházejí na řadu počítačové úpravy stěn, podlah, počítačově se dodá nábytek a další zařízení, aby bylo jasné, že s prostorem se dá opravdu čarovat. Vizualizace se často užívají u developerských projektů, kdy stavba ještě nebyla ani zahájena nebo stojí jen hrubá stavba a už se prodávají byty nebo rodinné domy



VIDEOPROHLÍDKA – krátký film v hlavní roli s makléřem, který vás provede nemovitostí a jejím okolím a ukáže vám její přednosti

Ukázka: <https://www.youtube.com/watch?v=R1sdDykn0ZM&t>

INZERTNÍ SERVER – „dnes už nikdo nečte“, řekl mi můj sedmnáctiletý syn. Doufám, že nemá docela pravdu, ale inzeráty na prodej nebo pronájem už většinou nezveřejňujeme v papírových novinách, ale na inzertních serverech. Nejznámější jsou asi Sreality, České reality, Hypoinzerce atd. a mezi námi, realitním makléři, velice oblíbená platforma Bez reality

Sreality: <https://www.sreality.cz/>

LETÁK – občas je dobré podpořit prodej i jinak než elektronicky a pak přichází na řadu starý dobrý leták s nabídkou bytu či domu, který házíme do poštovních schránek, rozdáváme kolemjdoucím v sousedství prodávané nemovitosti

PLACHTA „NA PRODEJ“, „K PRONÁJMU“ – makléř vám pravděpodobně navrhne, že na váš byt nebo dům bezplatně vyvěsí plachtu „Na prodej“ nebo „K pronájmu“. Lidi se tomu většinou bezdůvodně brání. Je ale statisticky prokázáno, že až 20% realitních transakcí se uskuteční právě díky takové plachtě. A hlavně se vám díky plachtě rozšíří počet možných

zájemců o ty, kteří ještě nezačali aktivně hledat, ale právě díky plachtě je vaše nabídka „praští do očí“

KAMPAŇ NA SOCIÁLNÍCH SÍTÍCH – je to placená reklama, kterou se podpoří prodej vaší nemovitosti tím, že se nabízí na sociálních sítích. Nejčastěji je to Google nebo Facebook.

ZPROSTŘEDKOVATELSKÁ SMLOUVA EXKLUZIVNÍ/NEEXKLUZIVNÍ – Když se rozhodnete svěřit prodej svého bytu, domu nebo pozemku realitní kanceláři, podle zákona s ní musíte mít uzavřenou zprostředkovatelskou smlouvu, ve které je uvedeno minimálně za kolik ji prodá, jak dlouho smlouva platí a zda je exkluzivní, to pak uzavíráte pouze tuto jedinou smlouvu pod smluvní pokutou, nebo neexkluzivní, pak můžete uzavřít libovolný počet takových smluv najednou. Na první pohled to nemusí být zřejmé, ale rozhodně to pro vás není výhra!

REZERVAČNÍ SMLOUVA – Když najdete kupce na svůj byt, dům nebo pozemek, uzavřete s ním rezervační smlouvu, aby bylo jasné, za kolik a do kdy si vaši nemovitost koupí. Na důkaz toho složí zálohu a když ji přijmete, nesmíte už svou nemovitost prodat ani nabízet nikomu jinému. Tento krok nedoporučuji přeskočit, i když se vám může zdát na první pohled zbytečný a zdržující.

KUPNÍ SMLOUVA – To už jdeme do finále! Doporučuji obrátit se na právníka. Jde přece o nemalé peníze, tady se nevyplatí šetřit!

ADVOKÁTNÍ/NOTÁŘSKÁ/BANKOVNÍ ÚSCHOVA – Jak si při prodeji bytu, domu či pozemku předáte peníze a kdy? Bohužel to nejde tak úplně z ruky do ruky, proto se peníze nechávají za zvláštních podmínek u advokáta, notáře nebo na bankovním účtu. Když je nemovitost převedena na katastru nemovitostí na nového majitele a je zbavena všech starých omezení, jako je např. zástavní právo plynoucí z hypotéky předchozího majitele, může být kupní cena z úschovy uvolněna a vyplacena prodávajícímu.

Máte zájem o radu nebo o odhad nemovitosti ZDARMA?



Mgr. Vladimíra Halperin Matoušková

Email: vladimira.halperinmatouskova@re-max.cz

Telefon: 773 020 207

Web: www.vladimirahalperinmatouskova.cz