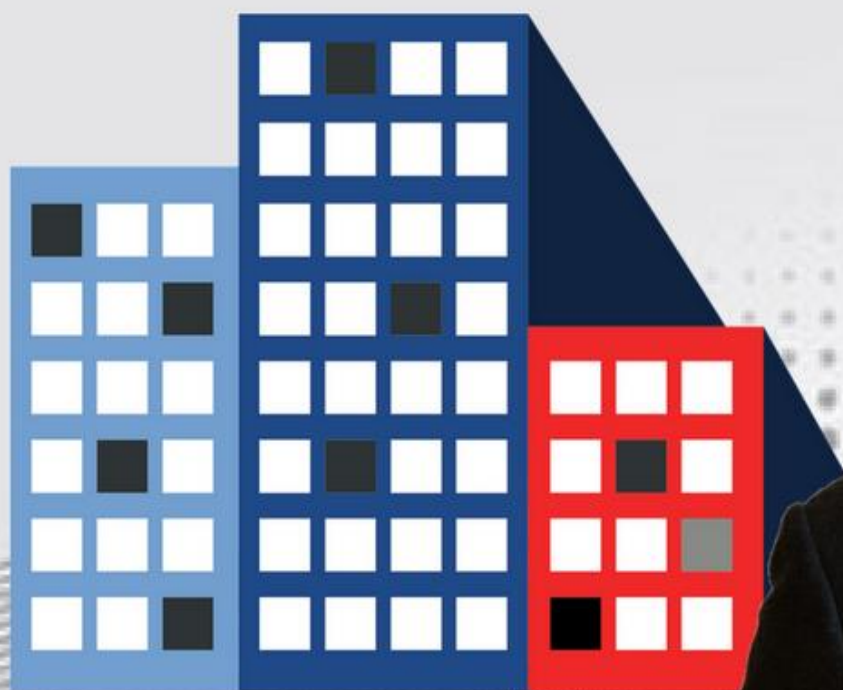


JAK JSEM KOUPIIL PRVNÍ BYT

ZDARMA

MŮJ PŘÍBĚH



DAVID PŘIKRYL





Představte si, jak to může být úžasné. Ráno se probudíte a víte, že jste opravdu doma a ve svém. Je sobota ráno. Všude je klid. Máte před sebou celý den jen pro sebe. Dáte si oblíbenou snídani a vyrazíte dělat to, co máte rádi.

Sjedete výtahem do podzemního parkingu, kde máte auto. Vyrazíte na nákupy nebo si třeba zacvičit. Anebo se rozhodnete jít pěšky, protože vše máte hned v sousedství.

Takových dní už jsem zažil hodně. Vždy to tak ale nebylo. Musel jsem překonat spoustu překážek, ale to úsilí stálo za to.

Právě čtete můj první e-book. Doufám, že vás inspiruje k tomu, že se věci dají řešit a koupi bytu můžete zvládnout i vy.

V nemovitostech jde o velké peníze. Určitě by byla škoda, kdybyste vykročili špatnou nohou a udělali nějakou zbytečnou chybu.

Věřím v to, že když se vzděláte, zvládnete koupi bytu v pohodě a vy sami budete mít celý proces pod kontrolou.

Děkuji Vám, že jste si stáhli můj e-book a udělali tak další krok na Vaší cestě k prvnímu bytu.

KDO JSEM?



Jsem **David Přikryl**. V nemovitostech se výborně orientuji a provázejí mě jak v osobním tak profesním životě.

V roce 2004 jsem si koupil **můj první byt** do osobního vlastnictví a stal se členem **výboru společenství vlastníků**. Později jsem investoval také do dalšího bytu, který pronajímám.

Od roku 2005 jsem pracoval v České spořitelně jako **bankovní poradce v oddělení pro projektové financování nemovitostí** (financování investorů a developerů - bytové a kancelářské projekty, shopping centra).

Od roku 2007 jsem přešel do jiného oddělení. Věnoval jsem se **investování do nemovitostí prostřednictvím realitních fondů**.

Od roku 2011 jsem pracoval jako **asset manažer v realitním fondu**, kde jsem měl na starosti kancelářské projekty – jejich správu a následný prodej.

OBSAH

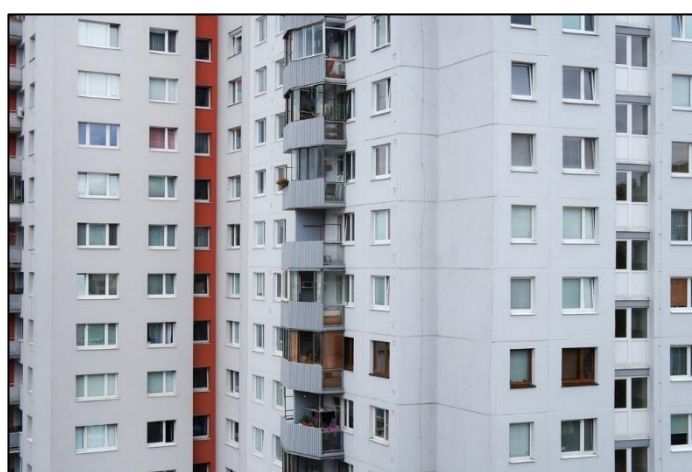
PROČ JSEM DO TOHO JEŠTĚ NEŠEL? _____	5
KDE MÁM TEN BYT HLEDAT? _____	8
ZVLÁDNU BYT ZAPLATIT? _____	14
CO JSEM SI TO VLASTNĚ KOUPIIL? _____	17
ZÁVĚR A KAM MÁM JÍT TEĎ DÁL? _____	19

Poučení

Tento materiál je informačním produktem. Jakékoliv šíření nebo poskytování třetím osobám bez souhlasu autora je zakázáno a je porušením autorského zákona. Děkuji za pochopení a respektování tohoto sdělení. Veškeré informace v tomto materiálu mají pouze doporučující charakter a jsou pouze mým názorem k dané problematice.

PROČ JSEM DO TOHO JEŠTĚ NEŠEL?

Kdysi jsem byl pravděpodobně v úplně stejné situaci jako jste dnes vy. **Vždy jsem snil o vlastním bydlení.** Doma v Brně jsem bydlel s mým bratrem v malém panelákovém pokojíčku. Na střední škole v pokoji s deseti spolužáky na internátu a na vysoké škole se sedmi spolužáky v jednom pokoji na koleji.



Po dokončení vysoké školy jsem se přestěhoval do Prahy a žil **dva roky v podnájmu** se dvěma spolubydlícími. Zkrátka nikde žádné soukromí a pocit něčeho svého.

TAK TEĎ UŽ FAKT CHCI BYDLET VE SVÉM

Ke koupi bytu mě nakopla situace, kdy **majitel bytu, ve kterém jsme byli v pronájmu, chtěl náš pronájem ukončit.**

Měl tehdy záměr byt prodat. Už jsem se dál do jiného pronájmu stěhovat nechtěl. Chtěl jsem být nezávislý na rozmarech pronajímatelů. Okamžitě jsem začal hledat své první vlastní bydlení. Tehdy mi bylo 28 let.

JAKÝ MOTIV KE KOUPI BYTU JE TEN VÁŠ?

NEBO TEPRVE MUSÍ NĚJAKÝ PŘIJÍT?

CO SE JEŠTĚ MUSÍ STÁT, ABYSTE SE ROZPOHYBOVALI? 😊

Myslím, že u většiny lidí je to **strach z neznámého**. A k tomu, abychom se nebáli, je potřeba hledat ty správné informace.

* * *

A jak se na mé rozhodnutí dívám dnes s odstupem 13 let?

Asi jsem se nemohl rozhodnout lépe. Ano, stálo mě to pár nervů a trochu jste v tom plaval. Ale moc věcí jsem se díky té zkušenosti naučil.

Bydlet ve vlastním bytě nemá chybu. Ten pocit, že **nejste limitováni žádnou nájemní smlouvou**, je úžasný. Můžete si byt zařídit podle svého a nepotřebujete k tomu žádný souhlas toho, komu byt patří. **Máte své soukromí** a vždy se domů rádi vrátíte.

Navíc je to výborná **investice do budoucnosti**. Přece jen do důchodového věku by měl člověk vstupovat už s vlastním bydlením. Hypotéka bude splacená a výrazně tak snížíte své životní náklady v době, když už třeba nebudete moci pracovat a váš příjem se výrazně sníží. Nedokáží si představit, že bych jako senior platil někomu běžné tržní nájemné.

Obavy ze splácení hypotéky jsem neměl. Vždy jsem si řekl, že kdyby se cokoliv stalo, mohu byt prodat a vrátit bance peníze.



Faktem také je, že ceny nemovitostí v dlouhodobém horizontu rostou. Ano, mohou se občas vydat opačným směrem, ale to je vždy jen otázka pár let. Já kupoval byt v roce 2004. V té době jsem dal za 1 m² necelých **40 tis. Kč**. Dnes v roce 2016 se cena v dané lokalitě pohybuje kolem **62 tis. Kč**.

Než jsem se přestěhoval do mého vlastního bytu, zaplatil jsem na nájemném asi **250 tis. Kč**.

Spočítal jsem si, že kdybych do dnešního dne platil pořád nájemné, utratil bych už asi **1,3 mil. Kč**. To jen za 10 let v nájmu. A to už je hodně peněz, které bych neproinvestoval.

KOLIK UŽ JSTE ZAPLATILI NA NÁJEMNÉM VY? ☺

KDE MÁM TEN BYT HLEDAT?

Když jsem začal hledat můj první byt, vydal jsem se asi jako většina lidí nejdřív na realitní portály. Byl rok 2004. Realitní boom byl v plném proudu. **Poptávka po bytech stoupala a ceny rostly.**

DNES UŽ VÍM, ŽE HLEDAT BYT POUZE TOUTO FORMOU NESTAČÍ. DALŠÍ MOŽNOSTI UČÍM MÉ STUDENTY V PRÉMIOVÉM E-BOOKU.

STARŠÍ BYT

Nejdřív jsem vyhledával starší byty. Chtěl jsem bydlet hned. **Vůbec jsem si nepřipouštěl, že by koupě bytu měla trvat nějak dlouho.**

Jeden z bytů se mi líbil. Byl v paneláku blízko u stanice metra. Majitelé za něho chtěli **1,4 mil. Kč** a měl **43 m²**. Oba byli právníci. Byt si prodávali logicky bez makléře. Chápete to? Já úplný zelenáč a proti mně dva právníci.



Pořád jsem měl nějak pocit, že jim **zaplatím a k vlastnictví bytu se nemusím dostat**. Asi po měsíční diskuzi jsme se vůbec nedokázali dohodnout na struktuře převodu a placení bytu. Z koupě bytu nakonec sešlo.

BYT KOUPIŤ, ALE MUSÍM TOMU ROZUMĚT.

Asi díky této první negativní zkušenosti jsem **zanevřel na koupi staršího bytu**. O nemovitostech jsem tehdy nevěděl nic a obával jsem se dalších podobných situací. Vždy by proti mně stál majitel bytu nebo realitní makléř a **jejich zkušenostem jsem jako nováček vůbec nedokázal čelit**.

TAKÉ MÁTE TUTO OBAVU?

* * *

NOVOSTAVBA – BYT NA PAPIŘE

Hledal jsem dalších šest měsíců. Začal jsem se dívat i na **novostavby**. Byl to jen takový pokus omyl. Spíš jsem počítal s tím, že nezvládnou byt zaplatit.



Kousek od místa, kde jsem bydlel v pronájmu, se začala prodávat třetí fáze velkého **developerského projektu**.

Byt, který se mi líbil, se prodával za **2,2 mil. Kč** (46 m² + balkón a parking). **To bylo výrazně nad můj rozpočet**. A nejen to. **Byl jsem ochoten přistoupit i na to, že budu čekat 2 roky na dokončení výstavby**.

**S ODSUPEM ČASU SI MUSÍM PŘIZNAT, ŽE TAKOVÉ
ÚSTUPKY Z MÝCH PŘEDSTAV JSEM UDĚLAL
VLASTNĚ JEN PROTO, ŽE JSEM SI SÁM NEDOKÁZAL
PORADIT S KOUPIÍ STARŠÍHO BYTU.**

JAK SPRÁVNĚ ZVLÁDNOUT KOUPI BYTU NÁS RODIČE VĚTŠINOU NAUČIT NEMOHOU.

STATISTICKY KUPUJÍ LIDÉ NEMOVITOST JEN 2X ZA ŽIVOT.

A TAK MĚ NAPADLO ZAČÍT LIDI V TOMTO SMĚRU VZDĚLÁVAT.

Na jaře 2016 jsem prošel kurzem Davida Kirše **Prodej svůj talent**. Pustil jsem se do tak zvaného expertního podnikání a díky tomu můžete číst i tento e-book.



Vždy se snažím sdílet to nejlepší, co jsem se za více než 12 let v realitách naučil. Předat vám mé vlastní zkušenosti, které jsem v praxi získal. Žádnou teorii.

* * *

Ale zpět k mému příběhu. **Developer byl zkušený. Byl přichystaný i na takové zoufalce jako já**, kteří si přijdou koupit byt a vlastně ani nevědí, zda ho budou schopni zaplatit.

Jako většina lidí jsem hledal bydlení v blízkosti lokality, kde jsem bydlel v pronájmu. I když jsem neměl auto, koupil jsem **byt**

s parkovacím stáním. To jsem několik let pronajímal. Ve splátce hypotéky to už nehrálo takovou roli.

Ke koupi parkovacího místa mě přiměl tehdy spolubydlící, který se v realitách pohyboval. **Z dnešního pohledu to vidím jako naprosto nadčasové rozhodnutí, které se vyplatilo.**



Díky tomu, že jsem auto neměl, jsem při vybírání parkovacího místa vůbec **nepřemýšlel prakticky.** Vybral jsem si snad **nejužší parkovací místo v domě.**

Po pár letech po nastěhování jsem stále přemýšlel o **přestěhování více k centru Prahy** kvůli dojíždění. Nakonec jsem se rozhodnul, pořídit si auto a upustil jsem od toho, abych hledal něco blíže centru. Ceny bytů byly stejně příliš vysoké. Na Zahradním městě je klid a výborná infrastruktura (shopping centrum v sousedství s poštou, posilovnou a kinem, napojení na Jižní spojku atd.).

**U DEVELOPERA JSEM TEDY NABYL POCIT URČITÉHO
KOMFORTU A BEZPEČÍ. NAJEDNOU BYL CELÝ
PROCES KOUPE BYTU VELMI ORGANIZOVANÝ.
NEOBÁVAL JSEM SE, ŽE MĚ NĚKDO PODVEDE. ŽE
BYT ZAPLATÍM, ALE K JEHO VLASTNICTVÍ SE
NEDOSTANU.**

ZVLÁDNU BYT ZAPLATIT?

Vyřešené bylo díky developerovi i financování. Tím jsem se při koupi staršího bytu ani nějak intenzivně nezabýval. Neuvědomoval jsem si, že to vůbec nemusí dobře dopadnout. Automaticky jsem spoléhal na to, že hypotéku získám. **Dnes už vím, že spočítat si splátku úvěru v hypoteční kalkulačce na internetu opravdu nestačí.**

**FINANCOVÁNÍ JE ZÁKLAD. JE POTŘEBA HO MÍT
ASPOŇ TROCHU PŘIPRAVENÉ JEŠTĚ PŘEDTÍM NEŽ
ZAČNETE BYT HLEDAT.**

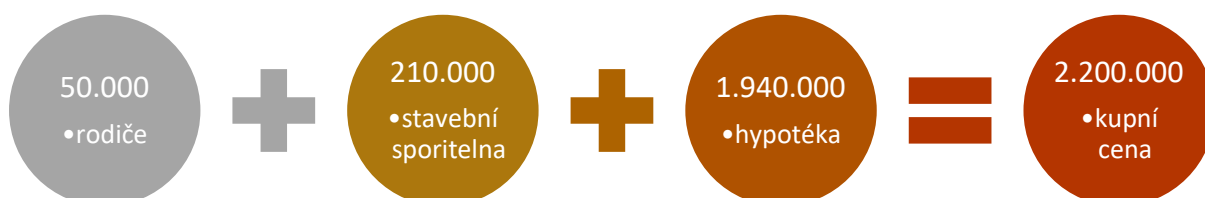
V prodejním centru developera mi pomohli hypotéku vyřídit a nastavit ji tak, aby její schválení prošlo.

Finanční možnosti jsem měl velmi omezené asi jako většina mladých lidí. Vždyť to byly teprve dva roky, co jsem dokončil školu. V úsporách jsem měl přibližně **50 tis. Kč**, které mi dali rodiče. Měl jsem založené stavební spoření s cílovou částkou **210 tis. Kč**. Mé vklady na stavebním spoření dosahovali přibližně částky **80 tis. Kč**. Takže finanční připravenost na koupi bytu nic moc.

Jako základ na nákup bytu jsem měl tedy **260 tis. Kč**.

Abyste to pochopili správně. Prvních **50 tis. Kč** bylo od rodičů. Dalších **210 tis. Kč** mi půjčila stavební spořitelna. Byla to má cílová

částka ve stavebním spoření. Využil jsem překlenovacího úvěru ze stavebního spoření.



Ano, i úvěr od stavební spořitelny mi pomohl k tomu, abych získal hypotéku.

Zbylou část jsem mohl financovat **hypotečním úvěrem**. Schválení hypotéky bylo na hraně, ale prošel jsem. Musel jsem doložit potvrzení o příjmu za posledních 12 měsíců.

Hurá, financování jsem měl připravené. Tak jsme to s developerem podepsali. podepsali.



O tom, jak si správně financování připravit píše detailně v prémiovém e-booku. **Není možné počítat s tím, že vám banka půjčí 100% na financování koupě bytu.** Vždy je potřeba předem připravit i vlastní zdroje.

Dům se následně 2 roky stavěl a já mezitím splácel úvěr ze stavebního spoření. Z hypotéky se nic nečerpalo, čekalo se na dokončení bytového domu.



Asi rok před dokončením výstavby jsem změnil práci a začal jsem pracovat v bance ve financování nemovitostí. Vtipné bylo, že **jsem začal sám poskytovat půjčky developerům** na to, aby mohly bytové domy postavit. Najednou jsem začal vidět do všech těch prodejních strategií. Do banky přišli snad všichni velcí hráči na trhu.

Výstavba našeho domu probíhala bez problémů. Před dokončením projektu došlo k poklesu úrokových sazeb hypoték. Vzhledem k tomu, že jsem ještě nic z hypotečního úvěru nečerpal, požádal jsem u stejné banky o nový úvěr, který mi byl schválen. V té době už to šlo hladce, protože s odstupem 1,5 roku, kdy probíhala výstavba, jsem měl už vyšší příjem. Takže čekání na dokončení výstavby mělo i své výhody.

CO JSEM SI TO VLASTNĚ KOUPIIL?

A jak to vidím dnes? Koupit svůj úplně první byt v novostavbě byla dobrá volba. Bydlím v něm dodnes. Vzpomínám si, že jsem byl z koupě bytu nadšený. Takže po nastěhování člověk překousne ledacos.

Prvního půl roku každý montoval kuchyně. Tak to klid v domě moc nebyl. Dům po dokončení výstavby také nějakou chvíli pracuje. Praskají stěny, jak dům sesedá. Vychytávají se zkrátka prvotní mouchy. Občas někde zateče, opravují se rozvody a tak dále. Dům je ale v záruce, takže se s tím počítá a vady se reklamují.



Po nastěhování

Nastěhoval jsem se 30. 12. 2006. Uplynulo 2,5 roku od té doby, co jsem začal můj první byt hledat. Z toho 2 roky se dům stavěl.

Vzpomínám si, že to byl úžasný pocit převzít klíče a stát ve svém vlastním bytě. Byl ještě prázdný, všechno vonělo novotou.

Krátce před dokončením jsem už objednal kuchyňskou linku. Zatím jsem spal na zemi na matraci než mi přišla postel. Ale to mi vůbec nevadilo. Ten pocit něčeho svého všechno překonal.



Společenství vlastníků

Ve svém životě mám rád věci pod kontrolou. Už během prvního **shromáždění vlastníků** jsem se přihlásil do **výboru**, který dům zastupuje a řídí. O řízení domu jsem nevěděl vůbec nic. Vše jsem se opět učil za pochodu. Najednou jsem začal vnímat mnohem více rizik a souvislostí, které člověka při koupi bytu vůbec nenapadnou. Ve výboru jsem už víc než 12 let.

Velmi často se setkávám s tím, že lidé si koupí byt, ale vlastně ani neví, jak potom dům funguje. **K čemu je vlastnictví zavazuje? Jaká mají práva a povinnosti. Co jsou povinni třeba strpět nebo za co ručí.** Všechny tyto zkušenosti jsem také promítnul do prémiového e-booku.

ZÁVĚR A KAM MÁM JÍT TEĎ DÁL?

Pokud jste se ve čtení e-booku dostali až sem, velice mě to těší a znamená to, že vás můj příběh zaujal.

Když jsem procházel kurzem **Prodej svůj talent**, zadal nám David Kirš hodně úkolů. Jedním z nich bylo zamyšlení nad tím, kdo je náš oblíbený autor v našem oboru. Tento úkol mě hodně pobavil.

Už jste se byli podívat v knihkupectví, kolik vzdělávacích knih v oboru realit existuje? Já tam teda žádnou nenašel. :-)) A návod na to, **jak postupovat krok za krokem při obyčejné koupi bytu** už vůbec ne.

Takže jsme odkázáni jen na to, že budeme **důvěřovat všem, které na cestě k našemu prvnímu bytu potkáme?**

Myslím, že by to byla škoda. A tak jsem napsal **e-book, velkého průvodce**, který je nabitý informacemi, které se vám při koupi bytu budou určitě hodit. Získáte výborný přehled a nikdo vás nebude balamutit. Vždyť jde o koupi bytu, takže velké rozhodnutí a spoustu peněz.



Propojil jsem v něm mé zkušenosti z **koupě prvního a druhého bytu**, všechno, co jsem se naučil ve **výboru bytového domu** a při práci v **bance a realitním fondu**. Abyste i vy koupi bytu úspěšně zvládli. A když něčemu nebudete rozumět, tak mi napíšete. ☺

E-book je jako mapa na cestě k vašemu prvnímu bytu. Je rozdělen do **6 kapitol**, které vás provedou více do hloubky na příklad těmito oblastmi:

1. **základy investování do bytu** (nemovitosti), abyste věděli, proč to vlastně děláte. Když se pak něco dařit nebude, neodradí vás to od vašeho cíle, protože budete mít pevné základy.
2. **přípravou na koupi bytu**, abyste se zbytečně nevydali na realitní trh a už od počátku přesně nevěděli, co si můžete dovolit koupit a jak to zaplatíte. Připravíte se na koupi staršího bytu, ale i bytu v novostavbě. A také v různých formách vlastnictví. Detailně projdeme přípravu na financování.
3. způsoby **hledání bytu, posuzování nabídek** a jak správně dělat prohlídky bytů, abyste něco nepodcenili.
4. **jak se dohodnout na ceně**, kde jsou reálné možnosti pro její snížení a jak ji správně posoudit, abyste nezaplatili více než musíte.
5. **Jak správně strukturovat převod bytu**, abyste se stali novým vlastníkem bytu a nepřišli o vaše peníze.
6. **Jak funguje bytový dům** a jaká jsou vaše práva a povinnosti jako nového vlastníka, abyste něco nezanedbali, ať už vaše povinnosti ze zákona nebo podle pravidel domu.

Náhled do návodu JAK KOUPIŤ PRVNÍ BYT? VELKÝ PRŮVODCE >>

7.1. OSOBNÍ VLASTNICTVÍ

Nejčastější formou je převod bytové jednotky, která je v osobním vlastnictví. V celém domě jsou vymezeny bytové jednotky s příslušným podílem na společných částech domu a pozemku. **Bytová jednotka s příslušným podílem je tedy předmětem převodu.**

V tabulce jsou uvedeny 4 varianty – výchozí pozice prodávajícího a kupujícího. Podle nich se strukturuje každá transakce odlišně.

V další části si každou variantu projdeme. Až se na Vaší cestě ke koupi bytu dostanete do této fáze, budete se moci k tomuto eBooku vrátit a podívat se, jakými kroky budete procházet.

	KUPUJÍCÍ	PRODÁVÁJÍCÍ	PŘÍBLIŽNÁ DOBA TRANSAKCE
VARIANTA 1	Vlastní hotovost	Bez hypotéky (bez zástavy nemovitosti)	6 týdnů
VARIANTA 2	Vlastní hotovost	Hypotéka (zástava nemovitosti)	9 týdnů
VARIANTA 3	Nová hypotéka	Bez hypotéky (bez zástavy nemovitosti)	12 týdnů
VARIANTA 4	Nová hypotéka	Hypotéka (zástava nemovitosti)	15 týdnů

www.koupimprvnibyt.cz

JAK KOUPIŤ PRVNÍ BYT? VELKÝ PRŮVODCE

Z příkladu vidíte, že je nutné se zajímat i o dluhy v domě a pracovat s nimi při dohadování kupní ceny s prodávajícím.

STAV ZÁPISU V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Každý pozemek a stavba je evidována v České republice v **Katastru nemovitostí**. Nahližet do katastru nemovitostí můžete online na



nahliizenidokn.cuzk.cz

n zápisu vami uvažované bytové jednotky se později určitě zabývat právník, až bude oproti kupní smlouvě. Nicméně je určité na

koupimprvnibyt.cz

49

místě, abyste prvotní prověření udělali určitě sami.

Zkušený prodávající by pro vás měl mít na prohlídce připravený originál výpisu z Katastru nemovitostí. Pokud ho mít nebude, nechte si ho dodatečně poslat.

Vy sami můžete také provést prvotní zjištění o stavu bytu online. Ihned zjistíte, zda na předmětném bytě neváže třeba nějaká exekuce apod. Mezi údaje, které potřebujete znát pro vyhledání bytu, patří:

- část obce, ve které se dům nachází
- číslo popisné domu
- číslo bytové jednotky, o kterou máte zájem

Obecně by měl být výpis tak zvaný čistý. Jediné co by na něm mohlo být, jsou na příklad věcná břemena některých poskytovatelů služeb v domě (výměňkové stanice, topárny, stanice poskytovatelů telefonních nebo datových služeb apod.).

Na výpisu může být také vidět zástavní právo banky, která poskytla prodávajícímu hypotéku. To je


PRACOVNÍ SEŠIT
k eBooku
**JAK KOUPIŤ PRVNÍ BYT?
VELKÝ PRŮVODCE**

1. PŘEČTI EBOOK!
2. PRACUJ NA ÚKOLECH Z PRACOVNÍHO SEŠITU!
3. ZNOVU SE VRAŤ K EBOOKU!
4. JDI DO AKCE: HLEDEJ INFORMACE! MAPUJ MOŽNOSTI! VYJEDNÁVEJ!

www.koupimprvnibyt.cz



Navíc k němu dostanete v bonusech **pracovní sešit**, který vám bude zadávat úkoly, které musíte splnit, abyste koupi bytu úspěšně zvládli.

Pokud opravdu toužíte bydlet ve svém a rádi byste se posunuli dál, můžete tak učinit po kliknutí na tento odkaz:

www.koupimprvnibyt.cz/produkt-2/



Na tomto odkazu si můžete koupit praktický, ucelený a vyzkoušený návod, jak koupi bytu úspěšně zvládnout.

Pravidelně také publikuji příspěvky k tomuto tématu na mém **BLOGU**. Když vydám článek nebo video, dám vám o tom vědět mailem:



<http://koupimprvnibyt.cz/blog-3/>

Můžete se ke mně přidat také na **Facebooku** nebo **Youtube** po kliknutí na tyto odkazy:



<https://www.facebook.com/koupimprvnibyt/>



Můj kanál: David Přikryl

<https://www.youtube.com/channel/UCQJd9Q-0youNWvSSGJYUCZQ>