KUPUJETE BYT? NA CO SI DÃ•T POZOR...

PondÄ›lÃ-, 25 Å™Ã-jen 2010

KoupÄ› bytu není snadná záleÅ¾itost a pÅ™ináší s sebou velká rizika a mnohé starosti, které si ani nemusíte dopÅ™edu uvÄ›domovat. Ale nebojte se, všechno se dá zvládnout - dÅ¯leÅ¾ité je, abyste o tÄ›chto rizicích vÄ›dÄ›li a mohli je tak minimalizovat. RozhodnÄ› se vyplatí opatrnost, vÅ¾dyÅ¥ pÅ™i téhle transakci nejde zrovna o málo – naopa jde Ä•asto o otázku celoÅ¾ivotních úspor nebo (v pÅ™ípadÄ› hypotéky Ä•i stavebního spoÅ™ení) celoÅ¾ivotního zadluÅ¾ení.

Kdy mÅ¯Å¾e byt patÅ™it jinému, neÅ¾ tomu, kdo je uveden na výpisu z katastru nemovitostí: To, co vám nyní odhalím, va moÅ¾ná pÅ™ekvapí. PÅ™i koupi bytu si chcete pÅ™irozenÄ› ovÄ›Å™it, Å¾e osoba, která vám jej nabízí, je skuteÄ•nÄ› jeho v katastrálním úÅ™adu si tedy necháte pÅ™ipravit výpis a z nÄ›j zjistíte, Å¾e dotyÄ•ný František Novák je zde skuteÄ•nÄ vlastník zapsán. (A dokonce souhlasí i rodná Ä•ísla.) František Novák s vámi tedy u notáÅ™e podepíše kupní smlouvu, katastrální úÅ™ad zmÄ›nu vlastníka zapíše, vydá vám nový list vlastnictví s vaším jménem... a vy za byt dotyÄ•nému zaplatíte. Peníze jste pÅ™edali aÅ¾ po pÅ™epsání nemovitosti na vaše jméno a máte tedy pocit, Å¾e jste se maximálnÄ› ochránili...pÅ™esto ale mÅ¯Å¾ete o váš byt pÅ™ijít.

VysvÄ›tlím vám na pÅ™íkladu, jak se to mÅ¯Å¾e stát:

František Novák si pÅ™ed nÄ›jakým Ä•asem v novinách pÅ™eÄ•etl, Å¾e nÄ›jaká firma prodává byt, který mÄ›la pro zamÄ›stnance, ale uÅ¾ jej nepotÅ™ebuje. Domluví si tedy prohlídku, pÅ™ijede byt posoudit, zkontroluje si informace o vlastník (firmÄ›, která byt prodává) na katastru nemovitostí. A protoÅ¾e se mu byt líbí a je nabízen za výhodnou cenu, okamÅ¾itÄ› jej koupí. Po dvou mÄ›sících získá neÄ•ekanÄ› zamÄ›stnání na druhém konci republiky a protoÅ¾e ví, Å¾e byt mÅ¯Å¾e okamÅ¾ za mnohem vyšší cenu, zaÄ•ne jej ihned nabízet k prodeji. Cenu sice zvýší, i tak ale pÅ™ipadá zájemcÅ¯m atraktivní a jeden z nich - vy - byt koupí.

U notáÅ™e podepíšete smlouvu, poÄ•káte, aÅ¾ je vlastnictví pÅ™epsáno katastrálním úÅ™adem na vás... a teprve potom byt zaplatíte. Jak Å™íkám - potud je vše bez problémÅ¯... ale jen zdánlivÄ›. Za další dva mÄ›síce vám totiÅ¾ pÅ™ijde dopis s informací, Å¾e na pÅ¯vodního vlastníka bytu - firmu, od které jej František Novák koupil - byl uvalen konkurs. A Å¾e insolvenÄ•ní správce podává tzv. odpÅ¯rÄ•í Å¾alobu a soudí se s vámi proto, aby se váš byt vrátil do majetkové podstaty konkursu.

Jak se to mÅ¯Å¾e stát?

Firmy, které krachují, mají Ä•asto snahu zpenÄ›Å¾it svÅ¯j majetek ještÄ› pÅ™ed tím, neÅ¾ je na nÄ› vyhláš konkurs. A Ä•asto v takové situaci prodávají nemovitosti za výhodné ceny. Kupujícímu ale v takovém pÅ™ípadÄ› hrozí, Å¾e insolvenÄ•ní správce prostuduje všechny majetkové pÅ™esuny, které v této firmÄ› probíhaly v období celého roku pÅ™ed vyhlášením úpadku. A pokud bude mít dojem, Å¾e nÄ›které prodeje nebo pÅ™evody byly uÄ•inÄ›ny za jiných n trÅ¾ních podmínek, mÅ¯Å¾e podat vÅ¯Ä•i tÄ›mto transakcím odpÅ¯rÄ•í Å¾alobu a získat je nazpÄ›t do majetkové podstaty. takové situaci nic nepodniknete a soud prohrajete, po nÄ›jakém Ä•ase vymaÅ¾e katastrální úÅ™ad z listu vlastnictví vaše jméno, zapíše sem nazpÄ›t jméno firmy v konkursu... a vás pÅ™ijede vystÄ›hovat exekutor. Nezbývá vám tedy nic jiného, neÅ¾ se o byt soudit a snaÅ¾it se prokázat, Å¾e koupÄ› bytu za výhodnou cenu nebyla snahou pÅ™iprav krachující firmu o peníze. Pokud to nedokáÅ¾ete, byt bude opÄ›t pÅ™epsán na pÅ¯vodního vlastníka - firmu. A vy se následnÄ mÅ¯Å¾ete soudit o navrácení zaplacené Ä•ástky, pÅ™ípadnÄ› byt znovu za trÅ¾ní cenu odkoupit. P.S. InsolvenÄ•ní zákon se vztahuje i na jednotlivce. Výše uvedená situace mÅ¯Å¾e tedy nastat, i kdyÅ¾ kupujete byt od soukromé osoby.

Franta Bouška