



# 7 RAD PŘI NÁKUPU POZEMKU



Nákup nemovitosti se v průběhu života týká většiny lidí. Může se jednat o dlouhý proces plný různých karambolů, na které je důležité být připravení. V případě nákupu pozemků to platí snad dvojnásob. Co vše je dobré před nákupem nemovitosti zvážit? Sepsali jsme pro vás 7 praktických rad, které využijete hlavně při nákupu pozemku. Aplikovat je ale můžete i na nákup jiných nemovitostí.

## ZNALOSTI O PŮDĚ

# 1

V případě nákupu pozemku potřebujeme mít poměrně velké množství znalostí, abychom koupili **vhodný pozemek za vhodnou cenu**. Zemědělská půda je specifická velkým množstvím kritérií, podle kterých posuzujeme její cenu. Záležet by vám mělo primárně na **kvalitě půdy**, tedy BPEJ. **Kód BPEJ** vám sdělí spoustu důležitých informací. Třeba svahovitost pozemku – pokud kupujete pozemek se záměrem na něm hospodařit nebo ho poskytnout k hospodaření jinému zemědělci, svahovitost pozemku je významný faktor, který může velmi ztížit podmínky obhospodařování pozemku. Měli byste se také orientovat v pojmech, jako je například **pacht a pachtovní smlouva**.

# 2

## HLEDÁNÍ VHODNÉHO POZEMKU KE KOUPI

Najít nemovitost ke koupi (nebo naopak nabídnout nemovitost k prodeji) je v online době velmi jednoduché. Stačí do vyhledávače zadat, co hledáte. Dávejte ale pozor, aby **stránky působily důvěryhodně**. Každý inzerát by měl obsahovat základní informace o pozemku, jeho fotografie a kontakt – ať už na zastupujícího makléře nebo přímo prodávajícího.

# 3

## INFORMACE O POZEMKU

Mezi **základní otázky**, na které potřebujete znát otázku patří zajisté následující: **Je pozemek ve výlučném nebo podílovém vlastnictví? O jaký typ pozemku se jedná? Je to orná půda nebo trvalý travní porost? Jak může být pozemek využíván? Je na pozemek uzavřena pachtovní smlouva? Pokud ano, jaké jsou její podmínky? Je na pozemek přístupová cesta?** Tyto otázky by měly být zodpovězeny přímo v popisu každého důvěryhodného inzerátu. Pokud nejsou uvedené v popisu, možná odpovědi najdete třeba ve fotkách pozemku.

4

#### CENA

**Tržní cena půdy v posledních letech velmi vzrostla**, proto neporovnávejte nyní ceny pozemků s cenami, za které se daly pozemky koupit několik let zpátky. Porovnat ale můžete pozemky mezi sebou. Dávejte pozor hlavně na faktory, které ceny pozemků ovlivňují. Mezi tyto faktory se řadí například již zmíněná **bonita půdy**.

5

#### PORAĎTE SE S MAKLEŘEM

Pokud se vám inzerát líbí, **ozvěte se makléři** (nebo jiné kontaktní osobě). Zeptejte se ho, jestli je nabídka aktuální, jaký by byl postup v případě prodeje, jaké jsou možnosti platby... Dopte se na všechno, co vás zajímá. Je důležité mít o pozemku (i o každé další nemovitosti, kterou kupujete) **kompletní informace!** Rozhodně to nepodceňujte.

6

#### POZOR NA SMLOUVU!

Našli jste vhodný pozemek, jste v kontaktu s makléřem nebo prodejcem a máte kompletní informace. Teď už zbývá jediné – **podepsat kupní smlouvu!** Tento krok má ale mnoho výstrah. Jako každou jinou smlouvu si musíte kupní smlouvu opravdu pečlivě přečíst. Obzvláště dbejte na smlouvy, které nejsou připravené a zkontrolované právníkem. Tak tomu je obvykle v případě, že pozemky kupujete přímo od majitele bez asistence profesionála. Co by měla obsahovat správná kupní smlouva? Dočtete se na našem blogu.

7

#### KROKY PO NABYTÍ POZEMKU

Kupní smlouvu jste podepsali a již došlo i k převodu vlastnických práv (na katastru jste vedeni již jako vlastníci dané nemovitosti). Teď **přichází na řadu povinnosti**, které se k vlastnictví pozemku vážou. Mezi ty patří například daň z nemovitosti. Přečtěte si na našem blogu článek **Rady vlastníkům půdy**, kde se dozvíte, na co po nabytí pozemku nezapomenout.

Prodejem i nákupem pozemku vás vždy bezpečně provedeme. V případě dotazů se na nás neváhejte obrátit. Veškeré informace o tom, jak funguje portál Půda v aukci najdete na našem webu. Na blogu najdete užitečné informace o zemědělství, zemědělské půdě a také například rady, jak na kupní smlouvu, pachtovní smlouvu, nebo jak postupovat po nákupu pozemků.



**Kateřina Jindřichová**

správce portálu

[kj@chenen.cz](mailto:kj@chenen.cz)

733 512 410



**Ivana Balážová**

makléřka

[ib@chenen.cz](mailto:ib@chenen.cz)

776 686 497