

# **Ako kúpiť nehnuteľnosť**

Praktický sprievodca nástrahami slovenského  
realitného trhu pre kupujúcich

Michal Chmelár

október 2022

ISBN: 978-80-973078-5-1

EAN: 9788097307851

© 2022 Smart People, spol. s r. o. Všetky práva vyhradené.

Reprodukcia, prenos, šírenie alebo ukladanie častí alebo celého obsahu tejto publikácie v akejkolvek forme, bez predchádzajúceho písomného súhlasu vydavateľa, je zakázané. Žiadna časť tejto publikácie nesmie byť publikovaná ani šírená žiadnym spôsobom a v žiadnej podobe bez písomného povolenia vydavateľa. Všetky použité názvy, značky a označenia sú alebo môžu byť ochrannými známkami ich oprávnených vlastníkov.

Všetky informácie v tejto publikácii sú výlučne názormi autora, a autor ani vydavateľ negarantujú ich 100%-nú správnosť, a nezodpovedajú ani za prípadné škody, ktoré by mohli vzniknúť ich použitím. Riziko ich používania a konania v zmysle informácií uvedených v tejto publikácii nesiete Vy sami.

Táto kniha neposkytuje odborné rady a ani neodporúča, či už priamo, alebo nepriamo, použitie žiadnej z metód v nej uvedenej, ako odborný postup bez konzultácie s príslušným odborníkom. Zámerom tejto knihy je poskytnúť informácie všeobecného charakteru využiteľné pri kúpe nehnuteľností na bývanie. V prípade, že sa rozhodnete ktorúkoľvek informáciu z tejto knihy použiť bez predchádzajúcej konzultácie s odborníkom či inou zákonom predpísanou osobou, tak nesiete plnú zodpovednosť, a autor ani vydavateľ knihy nie sú za vaše konanie zodpovední.

Text knihy, v záujme zachovania autentickosti príbehov môže obsahovať agresívne scény, vulgarizmy a citovo emotívne situácie. Všetky informácie v tejto knihe sú publikované na základe bezpodmienečných ľudských práv, najmä práva na slobodu tlače, prejavu a vierovyznania.

Vydala: spoločnosť Smart People, spol. s r.o.

Rok vydania: 2022

Prvé vydanie

# Obsah

<b>Úvod</b> .....	<b>4</b>
<b>Kapitola I.: Realita slovenských realít</b> .....	<b>9</b>
Krtko.....	10
Realit'ák – podivuhodný úkaz realitného trhu .....	20
Rezervačná zmluva – kladivo na kupujúcich.....	34
Novostavba, pôvodný stav, čiastočná a kompletná rekonštrukcia	41
Revízie? A to treba? Na čo to chcete?.....	50
Žumpa.....	60
Ležiaky .....	69
<b>Kapitola II.: Chyby, podvody a informácie</b> .....	<b>77</b>
Monumentálna chyba pri každej jednej kúpe.....	78
Nekalé predajné praktiky realit'ákov a predávajúcich .....	91
Čo preverit' a skontrolovať na nehnuteľnosti .....	104
Ako rozpoznať podvody a podvodníkov.....	134
Cena ide vždy zjednať .....	166
Sila času a informácií.....	184
<b>Kapitola III.: Výber a kúpa nehnuteľnosti</b> .....	<b>203</b>
Ako si nájsť a vybrať vhodnú nehnuteľnosť .....	204
Prechod do iného typu nehnuteľnosti a inej lokality .....	221
Kúpna zmluva, a s ňou súvisiace zmluvy.....	230
Ako sa postupuje pri nákupe nehnuteľnosti .....	247
<b>Kapitola IV.: Ako ďalej</b> .....	<b>256</b>
Na záver.....	257
Realit'ácko-slovenský slovník .....	259
Bonusy a odkazy.....	271

# Úvod

Kúpa nehnuteľnosti je veľmi komplexný proces. Nestačí sa iba pozrieť do katalógu inzerátov na internete, a vybrať si podľa obrázkov, čo sa nám páči. Nie je to reštaurácia, kde si vyberieme a spoľahneme sa, že nám to dajú dobré. Pri kúpe nehnuteľnosti je potrebné toho spraviť oveľa viac, aby sme kúpili dobre, a aby sa nám zároveň na našej novej adrese aj dobre bývalo. Realitný trh však skrýva mnoho nástrah na nič netušiacich kupujúcich. Či už sú to rôzni podvodníci, zakrývajúci všetko čo ide, alebo realit'áci, otravnejší ako zrnko na potkany a častokrát sa vezúci v rôznych podvodoch, až po rôzne právne problémy, ktoré môžu nečakane rozhodnúť nielen o tom, či sa nám podarí nehnuteľnosť kúpiť, ale či nám nakoniec aj zostane. Bez dlhšej praxe a skúseností je realitný trh veľkou pascou pre neostrieľaných kupujúcich. A je nastavený v silný neprospech kupujúcich. Aj keď by nemusel byť, keby boli kupujúci viac uvedomelí. Bez toho však kupujúci ťahajú za kratší koniec. Aj keď paradoxne oni sú tí, ktorí majú peniaze, a ktorí by si mali diktovať svoje podmienky.

Preto som napísal túto knihu. Sám som mal problém nielen že nájsť nehnuteľnosť, ktorá by vyhovovala mne aj mojej rodine, ale aj prekuknúť množstvo skrytých podvodov, ktoré sa dejú takmer na každej obhliadke. Nevedel som, kde začať, na čo si dávať pozor, čo a ako preveriť, či na koho sa obrátiť o pomoc. Rady na internete pripomínali viac propagandu realitiek, nútiacich kupujúcim aj predávajúcim realit'áka na každom kroku ako spásanosné riešenie na všetko, namiesto seriózných praktických rád. A realitná inzercia pripomínala skôr realitné smetisko ako kvalitnú ponuku. Trvalo mi dosť dlhú dobu, kým som si vôbec pozháňal základné informácie a začal si všimáť nepatrné znaky toho, že s domom alebo s predávajúcimi a realit'ákom niečo nie je v poriadku.

Nestačí si totižto len vybrať pekný dom či byt, skontrolovať či nie sú plesnivé alebo popraskané steny, a poradiť sa so známymi. Až už vôbec nie spoľahnúť sa na navonok milých predávajúcich či realit'áka. Na každom kroku na nás striehnu desiatky až stovky problémov, častokrát skrytých, ktoré nás v prípade kúpy takejto „toxickej“ nehnuteľnosti môžu vyjsť na tisíce až státisíce eur, a v krajnom prípade nám vyrobiť ďalšie závažné problémy. Odborné oko ich zachytí hneď,

ale „zelenáč“ v kúpe nehnuteľností ich poľahky prehliadne. A padne do pasce, kde sa nákup nehnuteľností so zbytočne vysokou cenou, ešte aj pekelné predraží o peniaze potrebné na množstvo ďalších opráv. Existujú dokonca aj prípady, keď sa manželské páry rozviedli po tom, ako už niekoľkokrát po sebe vo svojej novej nehnuteľnosti museli dať veľké množstvo peňazí do padajúcej strechy, opakovanej prerábky bytu, či boriacich sa základov.

Dobrá správa je, že takto dopadnúť nemusíte. Pomocou informácií a postupov v tejto knihe sa môžete vyhnúť nákupu toxickej nehnuteľnosti s množstvom stavebných a právnych problémov, a prekuknúť množstvo podvodov a nekalých praktík realit'ákov ešte predtým, než podpíšete akýkoľvek papier, či vyplatíte hoci len prvý cent. Realitný biznis je častokrát postavený tak, že „šikovný“ realit'ák vám vie prezentovať nevýhodu ako obrovskú výhodu pre vás, a častokrát vám pri tom ešte aj zviazať ruky. Táto kniha vám otvorí oči. Je dosť možné, že niektoré tie na prvý pohľad skvelé nehnuteľnosti nakoniec nekúpите, keď zistíte, do čoho by ste sa namočili. To je v poriadku. Výber vhodnej nehnuteľnosti, ako aj sfinalizovanie celej transakcie, trvá nejaký čas. Počas neho sa nielen že naučíte mnohé, ale získate aj cenné skúsenosti, ktoré vám pomôžu aj mimo sveta realít, napríklad pri vašej kariére. Zámerom tejto knihy je ponúknuť vám čo najviac informácií o tom, ako na to, na čo si dať pozor, čo všetko skontrolovať na nehnuteľnosti aj okolo nej, ako sa zachovať v rôznych situáciách, ako rozpoznať množstvo podvodov, a ako toho zariadiť čo najviac vo svoj prospech, vrátane zjednania dobrej ceny a podmienok kúpy. Tak, aby ste dobre kúpili, a aby sa vám vo vašej novej nehnuteľnosti bývalo čo najlepšie.

Nie je to odborná publikácia. Je to publikácia pre bežných kupujúcich, napísaná jednoduchým, zrozumiteľným jazykom. Tak, aby ste to hneď pochopili, a vedeli použiť v praxi. Takisto nepokrýva úplne všetko, čo sa môže vyskytnúť. To asi nie je v silách nikoho. Pokrýva však množstvo bežných aj menej bežných problémov a podvodov, ktoré sa pri náležitej pozornosti dajú pomerne rýchlo odhaliť, vďaka čomu si viete ušetriť množstvo peňazí a starostí na dlhú dobu vopred. V dome či byte chcete dobre bývať, a nie neustále niečo riešiť. A mojím

zámerom je poskytnúť vám praktickú príručku, ako sa v tom celom zorientovať, na čo si dať pozor, ako čo spraviť správne, a rapídne tým zvýšiť svoje šance, aby ste kúpili dobrú nehnuteľnosť. Bez potreby realitného makléra. Vďaka tomu si budete môcť v mnohých prípadoch dovoliť kúpiť oveľa lepšiu nehnuteľnosť, ako ste pôvodne plánovali. Vy máte peniaze, a vy si máte diktovať svoje podmienky. Aj keď kupujete na hypotéku. A zaslúžite si za ne kúpiť dobrú nehnuteľnosť. Teraz na to dostanete konkrétne nástroje a stratégie.

Želám vám teda, aby sa vám podarilo aj s pomocou tejto knihy nájsť a kúpiť čo najlepšiu nehnuteľnosť, v ktorej sa vám bude dobre bývať, a ktorá pokryje vaše potreby čo najlepšie. Poďme teda na to!





**Kapitola I.:**  
**Realita**  
**slovenských realít**

## Krtko

Jedného pekného rána som sa vybral na ďalšiu z obhliadok. Tentokrát bol na programe rodinný dom v Hôrke nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom. Veľký pozemok, zašitý na okraji dediny, dom po čiastočnej rekonštrukcii, na pohľad podľa fotiek celkom v poriadku. Hneď po výjazde z Bratislavy som chytil na diaľnici nádhernú prietrz mračien v trvaní pár minút. Nenadával som však, ale poďakoval sa za to, pretože – ako ešte zistíte neskôr – pri kúpe domu platí základné pravidlo: čím horšie počasie, tým skôr zistíte, čo všetko na dome nie je v poriadku.

Zaujímavé to však začalo byť už pri dohadovaní obhliadky. Keď som zavolať na číslo uvedené v inzeráte, tak mi to zdvihla nejaká slečna, vraj „operátorka call centra“ danej realitky, keďže makléri sú u nich vraj veľmi vytážení a nemajú čas venovať sa záujemcom. Komu inému sa venujú, to mi dodnes nedošlo. Ale fajn, už mi prešli cez ruky aj horšie realitky a kúpil som. Pri inzeráte bolo uvedené „cena dohodou“, čo podľa realitného slovníku<sup>1</sup> znamená, že ľahko zjednáte cenu. Tak som sa spýtal, že akú cenu môžem očakávať, aby som vedel, či je to v rámci mojich možností, a teda či sa vôbec oplatí ísť na obhliadku. Slečna bez zaváhania vychrlila: „330 tisíc, ale pôjdu dolu aj na 300“. Ako nádejného kupujúceho ma to potešilo, lebo ešte som to ani nevidel, a už mi dali zľavu 30 tisíc EUR, čisto len za opýtanie sa. Cena by samozrejme išla vyjednať ešte oveľa nižšie. Z pohľadu predávajúceho to však bola katastrofa. Keď odhliadneme od toho, že ide o porušenie zákona prezradením obchodného tajomstva so škodou 30 tisíc EUR, tak nechápem, prečo majitelia toho domu ešte stále neukončili spoluprácu s touto realitkou. Takáto realitka išla vyslovene proti záujmom svojho zákazníka – majiteľa domu – ktorý ju za to navyše ešte aj platil. Chápem, že niektorí ľudia sú masochisti, veď kto chce kam, pomôžeme mu tam. Ten, kto je však pri zmysloch, by už dávno vyhodil takúto realitku.

V rozhovore so slečnou nasledovali klasické amatérske otázky typu „ako budete platiť?“ ešte predtým, ako mi povedia, kedy mi môžu prísť

---

<sup>1</sup> Str. 259

ukázat dom, či dožadovanie sa môjho e-mailu na to, aby mi mohli „predstaviť nehnuteľnosť“. Vydýchol som si, poslal som ich taktne do prdele, a dohodli sme sa na termíne obhliadky. Potom som sa poďakoval, zložil telefón, vydýchol sa, a potvrdil termín obhliadky SMS-kou. Prečo to nešlo priamo už počas hovoru, bude asi záležitosťou nových technologických vymožeností, o ktorých my chudáci bežní kupujúci nemáme potuchy.

V daný deň som teda išiel na obhliadku. Navigácia ma poslala cez slepú uličku, tak som sa pár minút zdržal obchádzkou, počas ktorej mi makléřka už 1 minútu po termíne volala, že kde som. Kúsok od Vás, za rampou, ktorú nejaký idiot doteraz nenahlásil stavebnému ani dopravnému úradu, aby sa to okrem iného zaneslo aj do máp. Vydýchol som to znova, a asi o 4 minúty som bol na mieste obhliadky. Makléřka sedela v aute pred domom, a pred jej autom stála na ulici akási dievčina. Ktorá vyzerala ako praktikantka, ale s makléřkou neskôr odmietala ísť do domu – vraj počká vonku. Slečnu pri takomto postoji určite všade zamestnajú, veď takto určite naberie bohatú prax postávaním pred domami. Ešteže nestála na ulici, s kabelkou a krátkou sukničkou, inak by si ju mohli kamionisti pomýliť s iným sektorom „služieb verejnosti“.

Zastal som teda pár metrov za autom makléřky, vystúpil, zamkol auto a v očakávaní „toho najlepšieho“ som – čakal. Na makléřku, ktorej sa z toho auta nechcelo von, aj keď mi 4 minúty predtým pílila uši do telefónu, že kde toľko som. Asi po minúte-dvoch vyšla von, ani nepozdravila, otvorila kufor na aute, a nasledujúcich asi 5 minút striedavo niečo hrabala v kufri a nosila nejaké igelitky z predného sedadla do kufra, a naspäť z kufra dopredu. Zatiaľ čo hore uvedená slečna nezaujato postávala s křčovitou grimasou na tvári. Museli to byť veľmi dôležité igelitky, pretože čo koho po tom, že predávame dom a máme tu záujemcu na niekoľkomesačný ležiak – bez nosenia igelietiek do kufra ani kura nehrabe. Predpokladám, že takto sa mi realit'áčkine ego snažilo pomstiť za tú nehoráznosť, že som si dovolil meškať 5 minút, a preto toho kacíra nechám teraz meškať ďalších 5 minút aj JA! Po ďalšom dychovom cvičení som sa spýtal realit'áčky, či môžeme začať s obhliadkou, po čom mi povedala, že „ešte chvíľočku“.

Po ďalších 2 minútach igelitkové ródeo naozaj skočilo, a s veľkou nevôľou došla ku mne, leďabolo sa mi predstavila, a išli sme na to. Stihla to asi minútu predtým, ako som chcel nasadnúť do auta a odísť bez pozdravu.

Obhliadka začala relatívne fajn. Krásny veľký pozemok, s klasickými realitnými žvástami o tom, aký je slnečný, skvelá lokalita, že je v studniach veľa vody a podobne. Dom bol dokonca napojený na kanalizáciu, ktorú by civilizovaný človek mal v 21. storočí brať ako samozrejmú<sup>2</sup>. V skutočnosti väčšina domov na realitných portáloch kanalizáciu nemá<sup>2</sup>. Znalý pomerov na našom realitnom trhu som si povedal, že to je naozaj bonus, a nehnuteľnosť dostala odo mňa malé bezvýznamné plus. Vydržalo asi pol minúty, keď sme začali rozoberať vodu v studniach. Pani spomenula, že už pred 20 rokmi v nej namerali fekálne baktérie, ale to je fajn, záhrade to nevaďí a do bazéna stačí keď dáte viac chlóru. Či to je prasknutou kanalizáciou, vypúšťaním žumpy od susedov, alebo zo splaškov z okolitých polí, som sa radšej nepýtal. Takisto som sa nepýtal ani na obsah pesticídov z okolitých polí vo vode, lebo to by hneď odprezentovali ako postreky na záhradu zdarma.

Prehliadka samotného domu bola celkom nuda, ak už máte za sebou obhliadky desiatok domov. Spodná časť bola z roku pána, na to pred 30 rokmi dostavaná nadstavba, obe s mikroizbami, krivými stenami a zlou dispozíciou. Keď som sa spýtal na to, čo bolo na tom „čiasťočne zrekonštruované“, tak odpoveď bola ako z realitného slovníka<sup>3</sup>: pred 20 rokmi sme vymenili okná za tie najlacnejšie a vymaľovali. Frázu „za tie najlacnejšie“ síce majiteľka nepovedala, ale po pár otázkach na ich parametre bol záver na mojej strane jednoznačný.

Zaujímavé to začalo byť až keď sme došli do pivnice. Pivnice sú na prvých obhliadkach vždy najlepším zdrojom historiek. Ak tam teda naozaj sú, a nepokúšate sa riskovať s kúpou bungalovu. Pivnice v starších domoch sú vlastne priestory v základoch domu. Niekedy

---

<sup>2</sup> Vid' str. 60

<sup>3</sup> Str. 259

obytné, niekedy nie. A laicky sa dá povedať, že na pivnici stojí celý dom. Podľa úrovne pivnice vie profesionál odhadnúť kopec porúch, nedorobkov v stavbe a údržbe domu, a dokonca aj to, či sa na niečom šetrilo alebo nie. Ak ste na obhliadke domu s pivnicou, tak nikdy nevynechajte obhliadku pivnice, aj keby bola plná pavúkov. Rovnako si pozrite aj strechu zvonka aj zvnútra, aj s podkrovím, ak tam sú. A platí to nielen na rodinné domy, ale aj na byty. Aj keď je pivnica o niekoľko poschodí nižšie, alebo ak byt nemá pivnicu ale bytovka má pivničné a garážové priestory, tak si ich určite pozrite. Takisto aj strechu, aj keď len zvnútra, zo spoločných priestorov na najvyššom poschodí. Aj keď je to novostavba! Pivničné priestory alebo strecha v dezolátnom stave nie sú záležitosťou len starých, zanedbaných domov, ale častokrát bohužiaľ aj novostavieb. A určite sa v najbližších rokoch prejavia vo zvýšenom „nájomnom“ v podobe splácania pôžičky, ktorú si budú musieť zobrať všetci majitelia bytov v bytovke na to, aby tie poruchy dali sanovať, keď to bude už ohrozovať statiku či bezpečnosť domu. Len v samotnej Bratislave je hneď niekoľko takýchto novostavieb bytoviek.

Ak vidíte praskliny, plesne, zatečené steny, rozpadnuté, rôznofarebné či zalíčené steny, tak sa majte na pozore. Takisto ak vidíte čerstvo zrekonštruované pivničné priestory, podkrovie či strechu. Na základoch stojí a doslova padá celý dom, takže každé takéto podozrenie určite vždy konzultujte s odborníkom na poruchy stavieb. Nie so strýkom stavbárom či „dobrým známym“, ale so stavebným inžinierom či súdnym znalcom. Ktorého si vybavte sami, a nenechajte to ani na tú realitku či majiteľov, aby vám s tým „pomohli“. Keďže v slovenskej praxi je mnoho prípadov, keď za dostatočné všimné ľudia vystavili oficiálny papier o bezproblémovosti, samozrejme v prospech toho kto ich zaplatil. Preto si vždy vyberajte vy, niekoho nezávislého, a určite mimo rodiny, aby ste si prípadne nenarušili rodinné vzťahy, ak vznikne nejaký rozpor. Len nezávislá osoba má zvyčajne záujem o nestranné posúdenie danej poruchy, a nemá rozbehnutý hore uvedený typ „podnikania“, ktorý napĺňa hneď niekoľko paragrafov z Trestného zákonníka. Okrem objektívneho posúdenia majú takíto znalci aj prehľad o tom, či sa to vôbec bude dať opraviť, a koľko to

bude stáť. Napríklad zatekanie do pivnice nestačí zamaskovať sanačnou stierkou a vymaľovať, ale väčšinou treba vymeniť celú hydroizoláciu domu. Čo je cena v desiatkach tisícov eur a viac. Ak to teda nie je tak v prdeli, že treba sanovať stavbu chemickou injektážou či riešiť statiku na boriacich sa základoch. Okrem úšetrenia obrovských starostí a výdavkov do budúcnosti je to zároveň aj pádny argument na úspešné zjednanie ceny.

A čo som našiel v tej pivnici? Podľa predávajúcich nič také nezvyčajné. Dom bol za začiatku mierneho kopca, a jedna strana pivnice nebola teda zapustená do terénu. Práve táto jedna stena bola čerstvo zatečená a hýrila 50 odtieňmi šedi a rôznymi obrazcami. Vraj „od vetra“, lebo to pracuje... ..a tu som prestal vnímať zvyšok kreatívneho výkladu, lebo takú p\*\*ovinu som už dávno nepočul. Po chvíli som sa vrátil naspäť do reality, nechal majiteľku dokončiť výklad, a onedlho sme sa pohli do ďalšej časti pivnice. Tam bola na podlahe asi 2 metre dlhá prasklina, a asi 30 cm okolo nej boli stopy po čerstvo vsiaknutej, ale ešte neuschnutej mláke. Pani mi povedala úplne vážnym pohľadom do očí, že vraj to je normálne, že keď prší, tak sa v pivniciach nachvíľu objaví voda. Ja som sa na ňu pozrel takým pohľadom, že dnes som ešte neuhúlil pneumatiky z traktora, aby som tomu uveril. Nepovedal som jej však nič, len som dôôležito pokýval hlavou, a pobrali sme sa ďalej. S blbcami sa totižto neoplatí hádať. Najprv vás siahnu na svoju úroveň, a tam vás dorazia svojimi „argumentami“. Takže som iba pomlčal. Mlčanie je zlato. Predávajúcich treba nechať čo najviac vyrozprávať, aby ste sa dozvedeli toho čo najviac. Takmer vždy im pri tom preklízne aj to, čo nechceli povedať. Ak si to náhodou aj všimnú, že sa prekecli, tak ich nechajte zakecať to. Mlčte, prikyvujte, a zbierajte informácie. Pri vyjednávaní o cene domu budú mať doslova cenu zlata.

Ako som už spomínal na začiatku, tak v ten deň bola krátka prietrž mračien. Dom bol postavený na začiatku kopca. Dažd'ová voda má jednu špeciálnu vlastnosť, na ktorú netreba vzdelenie jadrového fyzika a tri doktoráty z matematiky. Keď naprší na kopec, tak táto voda postupne stečie dole kopcom. Iste, niečo po ceste vsiakne, ale čím silnejšie a nárazovejšie prší, tým rýchlejšie to tečie dole. Prekážky po ceste, ako sú napríklad stromy, cesty či nebudaj domy – tá voda

úplne nečakane obtečie, pretečie alebo podtečie. A domy postavené v kopcoch alebo tesne pod nimi s týmto musia počítať. Napríklad správnym vytvorením drenáží na odvod vody okolo domu, aby nepodmývala dom, či lepšou hydroizoláciou zo strany kopca. Čo je pre niektorých majiteľov domov v 21. storočí ešte stále novinka. Však keď sa vyskytne problém, tak premaľujem, a keď bude príuser, tak zamaskujem a predám. Slovné spojenie z inzerátov „pri rýchlom jednaní zľava/dohoda“ má častokrát korene aj v tomto.

Danej pani tam teda zlyhávala hydroizolácia zospodu domu, lebo do domu nemá čo zatekať, a už vonkoncom tam nemá vyvierať voda po krátkom daždi. Ak v ňom teda práve neprevádzkujete prírodný termálny prameň alebo ajurvédsku bio studničku. Nejaký problém mala aj tá stena, ale to teraz nie je podstatné. Pretože k tej najväčšej perličke sme sa ešte len mali dostať.

Dokončili sme teda obhliadku domu, pozemku, kurínov, studní a susedov, a zostávalo pozrieť už len jednu vec – garáž. Ktorá bola samostatne, na druhom pozemku z opačnej strany cesty. Garáž bola krásna, zrekonštruovaná, priestranná. Na prvý pohľad celkom v poriadku. Vedľa garáže však boli nenápadné hrdzavé dvere opradené pavučinami. Na moju otázku, že čo tam je, mi povedala majiteľka, že tam je pivnica na zeleninu. Celá garáž bola podpivničená. Ako už viete, tak pri slove „pivnica“ sa vždy poteším, lebo tuším ďalšie objavy v rámci tajov slovenského realitného trhu. Majiteľka mi ponúkla obhliadku, ale realitárka hneď do toho skočila, že ona tam ani za nič nepôjde, lebo je to plné pavúkov a inej hávede. Dala do toho 3x viac energie ako za celú obhliadku dohromady. O to viac ma to zaujalo. A vybrali sme sa teda s majiteľkou do pivnice. Otvorili sme prvé hrdzavé dvere, cez ktoré sme prešli dole po murovaných schodoch k ďalším, ešte hrdzavejším a pokrčenejším dverám ako boli tie prvé. Pavučiny na nich indikovali, že tam už pár mesiacov nikto nebol. Po úspešnom otvorení dverí sme vstúpili do veľkej, kompletne vybetónovanej pivnice. A tam jej klady prestali.

Ako prvá mi do nosa udrela vlhkosť vzduchu ako v saune. Následne som sa začal kochať stenami, ktoré boli tak zatečené, že hýrili celou

paletou farieb. Na ich popise by sa vybúril autor knihy Otec Goriot, ktorý by napísal ešte ďalšie 2 pokračovania z každej steny. Steny boli zatekaním už tak poškodené, že nielenže z nich opadávala omietka, ale na niektorých miestach aj kusy betónu. Pivnica bola rozdelená v strede priechkou, kde boli kedysi dvere. Dnes tam bola už len kovová zárubňa, respektíve to čo z nej zostalo. Bola samozrejme z toho vlhkého vzduchu celá zhrdzavená, a celý vonkajší okraj zárubne bol rozozraný hrdzou tak 3-4 centimetre od okraja smerom do hĺbky. Takže zárubňa už len nejakým zázrakom stála na svojom mieste. Majiteľka na to povedala, že to už videl nejaký inšpektor, a že vraj to je v poriadku a „stačí ju len vymeniť“. No jasné, soudružko.

Najväčší bonbónik však prišiel až potom, čo som sa pozrel pod nohy. Pivnica akože na zeleninu bola úplne prázdna, vypratá tak, že tam neboli ani regále, ani bedničky, ani zelenina, ani nič iné. Okrem zaujímavých čiernych chumáčov rôznej veľkosti, náhodne rozmiestnených po celej podlahe pivnice. Malé čierne chumáče sú zvyčajne plesňami, presnejšie povedané – bujnejšími plesňami. Ten najväčší chumáč mal asi tak 5-7 centimetrov na výšku, a bol usporiadaný do akýchsi listov. Čupol som si teda k tomu, aby som sa na to pozrel bližšie, lebo môj mozog sa prepol do druhého stupňa nechápania. Chvíľku som tam na to čumel a hypnotizoval to, snažiac sa pochopiť, ako môže vyrásť taká obrovská listová pleseň na betónovej podlahe. A odhadujúc, koľko desaťročí tam už nevykonávali údržbu. Po chvíli si ma, čupiaceho a zmäteného, všimla aj majiteľka. Zahral som sa na blbého, a spýtal sa otázku, čo to je. A ona, úplne sebavedomo, zo seba vychrlila tú úplne najnepravdepodobnejšiu odpoveď, akú by ste v tomto prípade čakali: „TO JE KRTKO!“. Pozrel som na ňu ako bager na tvrdú hlinu, potom na ten chumáč, a potom naspäť na ňu, že aký matroš to tu majú vypustený vo vzduchu. A ona len pohotovo odpovedala niečo v tom zmysle, že to je krtko, ktorý sa tam musel zatúlať, potom skapat' od hladu a rozložiť sa. Ako sa tam krtko dostal cez betónovú podlahu a dvojice železné dvere, som dodnes nepochopil. Takisto som sa márne pokúšal nájsť v chumáči kostru toho krtka. Tá sa musela asi odteleportovať to inej dimenzie, keď zistila, čo sa stalo. Záhadu krtka



som dodnes nevyriešil, pretože o krtka očividne nešlo. Bola to obrovská pleseň, spolu s ďalšími desiatkami podobných chumáčov po celej pivnici. A pôvodne som si myslel, že pani majiteľka tam frčala na nejakom tvrdom matroši so svojím pohrebiskom krtkov. Každopádne, išlo o cieleňé klamanie a extrémne primitívny pokus o zastieranie problému zdevastovaných pivničných priestorov, na ktorých bola postavená krásna garáž. Ktorá mala pre budúcich majiteľov pripravený bonus v podobe prepادلiska pod garážou už v blízkej budúcnosti. Nevieťm či si pani uvedomovala, že ide o trestný čin podvodu, minimálne v štádiu pokusu, ale taká je bohužiaľ realita pri mnohých inzerovaných domoch. Hlavne že predáme, a na tých nových nech to aj spadne. My už máme zarobené, a radšej nebudeme pokojne spávať do konca života, ako nezarobiť. Smutné, aj pre nich, a aj pre tých, čo im na to naletia.

Ako potenciálni kupujúci to však môžete využiť vo svoj prospech. Keď sa vás niekto snaží oklamať, tak v takmer každom jednom človeku klamanie vyvoláva stres. Aj keď to na ňom nevidno. Stresová reakcia má hneď viacero dôsledkov pre organizmus. Zaujímavé je to, že sa pri nej vyplavujú stresové hormóny, a tie prudko znižujú imunitu stresovaného, a zároveň prudko znižujú aj jeho inteligenciu. Je to mechanizmus zdedený ešte zo zvieracej ríše, ktorý sa úspešne využíva už dlhé desaťročia aj v medicíne. Nás teraz bude zaujímať efekt na inteligenciu. Vystresovanému človeku sa dočasne znižuje inteligencia, až dokým stres neprejde. Plus minimálne 1 hodinu po tom, kým sa odbúrajú z krvi stresové hormóny. A takýto človek je nielen že oveľa blbší ako zvyčajne, ale v rámci stresu mu ide mozog na plné obrátky. Z jeho pohľadu vymyslí „geniálnu“ výhovorku, zápletku, príbeh či klamstvo, lebo z jeho pohľadu dal do toho toľko energie, že sa mu to zdá geniálne. Neuvedomuje si však, že má svoje IQ práve znížené o desiatky bodov, a zdá sa to geniálne akurát tak len jemu. Z pohľadu človeka pri zmysloch však ide o nesmiernu blbosť. A podobné príbehy s krtkom sú častým úkazom následkov stresu z klamania. Vy to môžete vo svoj prospech využiť tak, že môžete dať na to logické protiotázky. Napríklad že odkiaľ sa tam ten krtko dostal. Po zopár otázkach sa „logika“ ich príbehu rozpadne. Lebo bola

vytvorená s IQ okolo 60-80, čiže pod hranicou demencie. Takto odhalíte aj oveľa menej zjavné podvody už hneď na začiatku. O to viac argumentov máte potom na zľavu.

Vrát'me sa teraz naspäť k príbehu. Tej pani som na toho krtka povedal niečo v štýle, že „asi to bude naozaj krtko“, nech nemusím s ňou strácať ďalší čas, a vyšli sme z pivnice von. Pred pivnicou ešte stále čakala maklérka, ktorá sa hneď spýtala, či to beriem alebo nie. Mne na pozadí ešte stále dobiehal myšlienkový proces s krtkom, pretože môj mozog sa v tom zúfalo snažil nájsť aspoň nejakú logiku. Nenašiel, lebo tam ani nebola. Maklérke som odpovedal, že „ešte uvidím, lebo mám ešte iné obhliadky“. To je fráza, ktorá sa používa na doterných maklérov, keď sa ich chcete zbaviť a nemáte vôbec záujem o danú nehnuteľnosť. Nasledovala ďalšia otázka, že ako budem platiť, na čo som jej odpovedal, že to budem riešiť až keď sa rozhodnem. Vnútorne to v nej vrelo, ale nemohla s tým nič robiť. Nečakala, že pokusy o manipuláciu záujemcov sa môžu otočiť proti nej. Tak isto, ako sa zlo vždy otočí proti tomu, kto sa ho snaží zosnovať. Niekedy hneď, niekedy neskôr. Podstatné bolo zbaviť sa doterných otázok a hlavne sa k ničomu nezaväzovať.

Aby som nakoniec uvoľnil atmosféru, tak som sa spýtal, že kedy bude nehnuteľnosť voľná. Pani na to odpovedala, že tam je ešte problém s nezletilým spolumajiteľom nehnuteľnosti, a že ešte o tom musí rozhodnúť súd, či sa to vôbec môže predať. Po mojom znechutenom pohľade maklérka do toho pohotovo skočila, že vraj sa na to boli pýtať na súde, a tam im povedali, že vraj do 2 mesiacov to vybaví. A že preto čím skôr musím podpísať rezervačnú zmluvu, aby mi to neušlo, lebo už sú aj iní záujemcovia. Fráza používaná pokútnymi maklérmi, takmer pri všetkých takýchto ležiakoch (viď pokútne praktiky realit'ákov<sup>4</sup>), kde sa celé roky kopia záujemcovia, len akosi sa nikomu nechce kupovať. A z ležiaka sa časom stáva archívny kus.

Na to som jej povedal, že možno budem platiť prevodom cez vinkuláciu, takže rezervačku nebude treba a budem podpisovať len kúpnu zmluvu. Ona sa na to do mňa obula takmer s krikom, že MUSÍM

---

<sup>4</sup> Str. 91

podpísať najprv rezervačnú zmluvu, potom zmluvu o budúcej zmluve, a až potom kúpnu zmluvu. Lebo takto to v ich skvelej realitke funguje a ani za nič na svete to nepôjde inak. A ako sa jej vôbec opovažujem protirečiť?! Nasledujúcich zopár viet som mentálne vyblokoval, kým sa ona snažila na mňa vypustiť paru, lebo dodnes nechápem to, ako má niekto odvahu skákať do vás, keď ho platíte. V slušnej spoločnosti už niekoľko tisícročí učia ľudí to, aby nikdy nekúsali do ruky, ktorá ich živí. Dnešní realitní bohovia však na to majú iný názor. S kopou takýchto krtkových ležiakov na zozname ☹️

Rozhovor a obhliadku som následne ukončil zopár obligátnymi vetami, pozdravil som ich aj krtka, nasadol do auta a už nikdy som sa tam neukázal. Tento dom bol ešte niekoľko mesiacov po tom, v čase písania tejto knihy, stále v inzercii. Čo je známkou toho, že realitný trh na Slovensku sa zlepšuje. Kupujúci na Slovensku nie sú až takí blbí, ako by niektorí realit'áci chceli.

Na hore uvedený problém s nezletilým som sa neskôr pýtal 2 právnikov a zopár známych, a všetci mi povedali, že to je problém tak na rok a viac, a nemusí sa to vždy podariť vybaviť. Jeden z nich to pri kúpe dokonca aj zažil na vlastnej koži a už nechce nikdy viac. Preto si vždy overujte, čo sa vám predávajúci aj realit'áci snažia nakecať. Ušetrite si tým kopec starostí, času aj peňazí.

Takého obhliadky aj správanie realit'ákov s predávajúcimi pritom vôbec nie sú výnimkou. Práve naopak. Rýchle a agresívne nútenie do „rezervačných“ zmlúv, zatajovanie problémov a klamanie do očí, arogantné správanie realit'ákov, narábanie s kupujúcim ako s handrou, či aktivity za hranou zákona, sú bohužiaľ štandardom na slovenskom trhu. Pritom to tak nemusí byť. Stačí poznať svoje práva a možnosti, obrniť sa poznatkami a odborníkmi, a hneď sa celá hra otočí vo váš prospech. Odhaliť problémy a podvody, nastoliť si vlastné podmienky kúpy, vyjednať si oveľa nižšiu cenu či zaistiť bezpečnosť celej kúpnej transakcie máte zrazu na dosah. A v nasledujúcich častiach sa pozrieme, ako na to.

Strany č. 20 – 258  
sú vynechané  
z ukážky knihy.

pokojne aj psychológa, keď nie ste si vopred istí, či to zvládnete. Oni by vám mali poradiť a pomôcť oveľa lepšie v konkrétnych prípadoch. Pamätajte na to, že čím viac toho vyriešite vopred, tým menej starostí a neželaných prekvapení budete mať po kúpe a pri následnom bývaní vo vašej nehnuteľnosti. A v tom vám experti a odborníci veľmi radi pomôžu.

Ak ste to dočítali až sem, tak gratulujem. Ste uvedomelejší viac ako 90% ľudí z pohľadu toho, ako sa na Slovensku (ne-)kupuje nehnuteľnosť. Želám vám, aby ste si aj vďaka týmto informáciám našli svoju vysnívanú nehnuteľnosť, v ktorej sa vám bude dobre bývať, a s ktorou budete spokojní. Na každého z nás čaká nejaká takáto nehnuteľnosť, takže snažte sa, a raz to určite vyjde ☺

## Realit'ácko-slovenský slovník

Realit'áci sa od zvyšku spoločnosti odlišujú okrem iného aj svojim vlastným slovníkom. Ak ho nepoznáte, tak častokrát mylne nadobudnete dojem, že si idete kúpiť niečo skvelé. V nasledujúcej tabuľke sú uvedené najčastejšie slovné spojenia, bežne používané v realitných inzerátoch a na obhliadkach, spolu s ich prekladom do štandardnej slovenčiny, používanej na Slovensku všetkými ostatnými obyvateľmi. Slovník nie je vyčerpávajúci, ale ak si pomocou neho preložíte texty v inzerátoch, tak budete prekvapení, čo sa za tým skrýva. A ako aj so všetkým ostatným v tejto knihe, tak ani tieto výklady neplatia v 100% prípadov. Občas sa nájdú aj čestní predávajúci, alebo realit'ácki zelenáci, ktorí ešte úplne nepoznajú tento podivuhodný žargón, a omylom napíšu do inzerátu úplnú pravdu. Každopádne, v mnohých inzerátoch sa pomocou neho zorientujete oveľa lepšie, a vaše očakávania budú bližšie skutočnosti, ako keby ste sa spoľahli len na pravdivosť tvrdení v danom inzeráte. V konečnom dôsledku vám to pomôže vyhnúť sa zlým nehnuteľnostiam, odhaliť potenciálne podvody, alebo získať viacero potenciálnych náznakov o tom, čo je na nehnuteľnosti v neporiadku, a ako veľmi sú predávajúci a realit'áci ochotní zjednať cenu.

Realit'ácky výraz	Skutočný význam	Príklad použitia u realit'ákov
Bude potrebné	Musíte	Bude potrebné zložiť rezervačný poplatok.
Čiastočná rekonštrukcia	Vymaľovali sme a vymenili sme okná, za tie najlacnejšie	Dom je po čiastočnej rekonštrukcii.
Kompletná rekonštrukcia	Za posledných 100 rokov bol nejaký opravený každý prvok na dome; zakryli sme všetko čo sa dalo	Dom je po kompletnej rekonštrukcii, boli vymenené okná, rozvody elektriny, plot a zvonček.
Novostavba	Bolo to postavené za posledných 30 rokov	Novostavba domu postaveného v roku 1996.
Pôvodný stav	Majitelia sa o to vôbec nestarali a vybývali to; v horšom prípade je to vhodné na zbúranie a spálenie	Slušný pôvodný stav, stačí len vymaľovať a bývať.
Vo výstavbe	Niečo staviame, niekedy to možno bude postavené, a ak nastane správna konštelácia hviezd, tak možno aj skolaudované. Prečo ho predávajú už počas výstavby, keď má len zlomok hodnoty oproti dokončenému domu, radšej nechcete vedieť.	Exkluzívny projekt rodinného domu vo výstavbe.
Centrum BA	Všetky časti Bratislavy okrem tých na úplnom okraji mesta	
Širšie centrum BA	Bratislava a okolie do 20 km	
Predmestie BA	Okolie Bratislavy do 50 km	Dedinka Jaslovské Bohunice, nachádzajúca sa defacto na predmestí Bratislavy

Realit'acky výraz	Skutočný význam	Príklad použitia u realit'ákov
Vyhľadávaná lokalita	Musíte ju hľadať veľmi dlho, aby ste ju našli	Vyhľadávaná lokalita v Piešťanoch.
Exkluzívna lokalita	Developer kúpil prívlepa pozemkov / postavil prívlepa domov naraz, a nevie ich teraz všetky predat'	Posledné domy na predaj v exkluzívnej lokalite!
Vychytená lokalita	Vy sa budete chytat' za hlavu, keď zistíte, čo tam všetko je; pokus o navodenie dojmu rýchlo sa predávajúcej lokality, keď tam nikto nekupuje	
Tichá lokalita	Tichá len ak ste úplne hluchí; o trochu tichšia ako keby ste bývali pod diaľnicou alebo vedľa železnice	
Perspektívna lokalita	Najhoršia lokalita v obci, kde nič zvyčajne ešte nie je, určená pre naivných „investorov“.	Perspektívna lokalita na stavebný rozvoj.
Výborná poloha	Pani majiteľke sa odtiaľto ráno dobre dochádzalo do fabriky.	
Starší	Veľmi starý	Predáme starší rodinný dom
Útulný	Mŕňavý	Útulný bytík v centre BA
X+kk byt	Ľuchynský kút v obytnej miestosti v X-izbovom byte, degradujúci byt na garsónku	Byt 3+kk
Rezervačná zmluva	Nevoľnícky úväzok a vzdanie sa všetkých svojich práv a nádejí v prospech realitky; vynútenie provízie pre realitku ešte pred kúpou nehnuteľnosti	Podpíšte rezervačnú zmluvu čím skôr, aby vám to nikto nevyfúkol, lebo sú už ďalší záujemcovia.

# Koniec ukážky

Páčila sa Vám táto ukážka knihy **Ako kúpiť nehnuteľnosť**? Chceli by ste sa dozvedieť viac?

Ak áno, tak si ju môžete objednať hneď teraz kliknutím na tento odkaz:

<https://www.nezersalat.sk/kniha-ako-kupit-nehnutelnost/>

Ďakujeme.