



Z pronájmu do vlastního

**Sabina
Kotrčová**



Obsah

Poděkování	7
Tohle prosím přečíst a nepřeskočit!	9
Kapitola 1 – Než změníte adresu, změňte myšlení!	19
První uvědomění	
Pronájem může být větší risk než hypotéka!	21
V pronájmu jste vždy pouze „hostem“	21
Pronájem je náklad, hypotéka investice	25
Vlastní nemovitost nabízí daňové výhody	28
Čas hraje ve prospěch hypotéky, ne nájmu	31
Pronájem vám může zkomplikovat důchod	36
Shrnutí prvního uvědomění	39
Pracovní list 1	42
Druhé uvědomění	
Na hypotéku dosáhne každý!	44
1. Mladí bez historie a úspor	46
2. Osoby na mateřské a rodičovské dovolené	49

3. OSVČ a drobní podnikatelé	55
4. Lidé s nižšími příjmy	58
5. Dlužníci	61
6. Lidé ve věku 50+	63
7. Samoživitelky	64
Shrnutí druhého uvědomění	68

Pracovní list 2	70
------------------------	-----------

Kapitola 2 – Kupte svou první nemovitost!	75
--	-----------

Třetí uvědomění

Vím, co chci, a jdu si pro to!	76
Jdeme si prohlédnout nemovitost	77
Kupní smlouva se NEpodepisuje na první prohlídce!	78
Cílová rovinka – změna vlastníka nemovitosti	80
Bonusové tipy	82
Shrnutí třetího uvědomění	84

Pracovní list 3	86
------------------------	-----------

Čtvrté uvědomění

Chci na to jít netypicky!	88
----------------------------------	-----------

Dražba je hazard s překvapením	90
Než koupíte dům k rekonstrukci, počítejte dvakrát	93
Pokud už něco vlastníte, směna může být rychlé a elegantní řešení	97
Shrnutí čtvrtého uvědomění	98

Kapitola 3 – Makléře vybírejte stejně pečlivě jako nemovitost **101**

Páté uvědomění

Šikovný makléř má milionovou

hodnotu, blbec vás o miliony připraví **103**

Jak realiták vydělal na nevědomosti klienta 103

Jak manželé u rozvodu málem přišli o 5 milionů 105

Jak šel zdánlivě neprodejný byt prodat za 14 dní 106

Shrnutí pátého uvědomění **107**

Šesté uvědomění

Profíka i křiváka snadno prokouknete! **108**

Proklikejte si makléřovy inzerce 109

Recenze vám nic moc objektivního neřeknou 112

Musí vám sedět na osobní rovině 112

Cenu vaší nemovitosti bude mít řádně spočítanou 114

Nechte si vysvětlit jeho systém provizí	114
Domluvte se na komunikaci, která vám bude vyhovovat	116
Shrnutí šestého uvědomění	117

Bonusová kapitola 1 – Peprnosti v realitách aneb nejčastější podvody v praxi	121
---	------------

Pronájem cizí nemovitosti	121
Trik s plnou mocí	122
Falešná úschova	123

Bonusová kapitola 2 – Skryté vady při nákupu nemovitosti a jak je řešit	127
--	------------

Co jsou skryté vady?	127
Proto je nákup přes realitku jistější	128
Co dělat, když objevíte skrytou vadu?	129
Jaké jsou šance, že soud v případě nespolupráce prodávajícího vyhraje?	131

Závěr	135
-------	-----

Poděkování

Milý Davide,

když jsem Tě poprvé viděla, nečekala jsem, že toho spolu vymyslíme tolik. Tato kniha potřebovala čtyři ruce, aby byla napsána; ani bez jednoho by nedokázala vzniknout, a to vše rovným dílem. Byl jsi ten nejlepší spolupracovník i oponent a já jsem Ti velmi vděčná, že ses rozhodl podniknout se mnou naše spisovatelské dobrodružství.

Každý jsme úplně jiný, a přesto si nedovedu představit nikoho jiného, s kým bych radši probírala každou stránku a poslouchala jeho pohledy na věc, názory a připomínky.

Děkuji za veškerý Tvůj čas a těším se na další naše odvážné realizace.

Tohle prosím přečíst a nepřeskočit!



Každý zde děkuje vám, sobě, babičce... I já děkuji a opravdu si toho velice vážím – vás, vašeho času a vašich peněz investovaných do této knihy. Děkovat je ale pro mě málo. Teď a tady vám slibuji, že vás tato knížka obohatí. A věřte mi, co slíbím, vždycky splním.

Kniha je přesně pro Vás. Není pro investory, developery ani pro obchodníky s akciemi. Ti si budou muset najít jinou knížku.

Hlavní myšlenka je jednoduchá: Přesvědčit vás, že nájem = palec dolů, vlastní nemovitost = palec nahoru, a **ukázat vám cestu z pronájmu do vlastního!**

V první řadě se ale pojďme v knize zorientovat. Ideální stav je, že si ji přečtete celou. Pokud to pro vás nebude časově možné, ať už z jakéhokoli důvodu, přejděte na rychločetbu. Jděte po nadpisech, příkladech, obrázcích, shrnutích či vytučněných textech. Tím nejdůležitějším jsou pak **pracovní listy!** Ty prosím nepřeskakujte ani při rychločtení, jinak to nebude mít smysl.

Struktura v bodech vypadá takto:

Kapitola 1 – Než změníte adresu, změňte myšlení

- 1. uvědomění – pronájem může být větší risk než hypotéka
- 2. uvědomění – na hypotéku dosáhne každý

Kapitola 2 – Kupte svou první nemovitost

- 3. uvědomění – vím, co chci, a jdu si pro to!
- 4. uvědomění – chci na to jít netypicky

Kapitola 3 – Makléře vybírejte stejně pečlivě jako nemovitost

- 5. uvědomění – šikovný makléř má milionovou hodnotu, blbec vás o miliony připraví
- 6. uvědomění – profíka i křiváka snadno prokouknete

Bonusové kapitoly

- Peprnosti v realitách aneb nejčastější podvody v praxi
- Skryté vady při nákupu a jak je řešit

Strukturou jdeme hezky krok za krokem. Začínáme srovnáním pronájmu a hypotéky, dále se orientujeme ve vaší situaci, tvoříme plán, procházíme celý nákupní proces a nakonec trochu šťouchneme do realitních makléřů (těch špatných ☹️).

Jak už jsem psala, kniha z vás neudělá developera ani investora do nemovitostí. Hlavní myšlenka je dostat vás z pronájmu, kde vyhazujete peníze z okna, do vaší vlastní vysněné nemovitosti (myšleno opravdu vysněné, ne nutně šest domů na Bahamách). A pokud to nepůjde napřímo, což většinou nejde, pak přes více nákupů a prodejů. V celé knize budeme používat reálná data, se kterými se budeme držet při zemi, aby výsledky neplatily jen pro velká města, ale pro drtivou většinu případů.

