

7. Het koopproces

Na de oriënterende fase moet u voor u zelf een aantal zaken duidelijk op een rijtje zetten:

- a. op welke locatie wil ik bij voorkeur onroerend goed kopen,
- b. welk soort onroerend goed wil ik kopen,
- c. met welk doel wil ik het onroerend goed kopen,
- d. wat is mijn aankoopbudget (inclusief bijkomende kosten),
- e. op welke manier ga ik het onroerend goed financieren.

Als u uw lijnen voor bovenstaande vraagstukken heeft bepaald, kunt u een object in Tsjechië gaan zoeken die aan uw voorwaarden, wensen en financiële mogelijkheden voldoet. Indien u reeds in de oriënterende fase uw oog heeft laten vallen op een object, is de tijd gekomen om stappen te ondernemen die tot de aankoop van het onroerend goed kunnen leiden.

Bemiddelaars adviseurs

In de meeste gevallen zal u voor de aankoop van een woning terecht komen bij een makelaar. U kunt gebruik maken van de diensten van:

- een Tsjechische makelaar in Tsjechië,
- een Nederlandse makelaar in Tsjechië,
- een Nederlandse makelaar in Nederland die gespecialiseerd is in Tsjechisch onroerend goed en al dan niet een relatie onderhoudt met makelaarskantoren in Tsjechië,
- een agent in Nederland die de belangen behartigt van een projectontwikkelaar.

Bij het koopproces krijgt u in ieder geval te maken met de makelaar of vertrouwenspersoon die de belangen behartigt van de eigenaar/verkoper. Aangezien het in Tsjechië niet noodzakelijk is om koopcontracten te laten passeren door een notaris, krijgt u niet altijd te maken met een notaris. Als verkoper kunt u uiteraard ook een makelaar of vertrouwenspersoon aanstellen die in Tsjechië uw belangen vertegenwoordigt.

De Tsjechische makelaar in Tsjechië

Het beroep van makelaar is in Tsjechië volledig vrij, er zijn géén vestigingseisen noch andere vaardigheden vereist om het beroep van makelaar te kunnen uitoefenen. Dat leidt ertoe dat er een groot aantal makelaars in Tsjechië zijn die helaas weinig kennis van zaken hebben. Ze treden uitsluitend als bemiddelaar op tussen verkoper en koper zonder beide partijen een professionele service te geven.

Wel is er inmiddels een makelaarsvereniging opgericht in Tsjechië die evenwel géén schade kan claimen op makelaars, noch de makelaar gerechtelijk kan vervolgen. Het is voor een makelaar ook niet verplicht om lid te worden van deze makelaarsvereniging. Op grond van deze gegevens zal het u duidelijk zijn dat de makelaar over het algemeen een functie als verkoper heeft, hij treedt niet op als onroerend goed specialist. De eerlijkheid dient te zeggen dat er wel degelijk makelaarskantoren zijn met een uitstekende kennis van zaken en een uiterst professionele begeleiding.

Desalniettemin is het belangrijk om te weten dat in tegenstelling tot sommige andere landen een makelaar géén verantwoordelijkheid draagt inzake verborgen gebreken van onroerend goed en een makelaar is in de regel ook niet verzekerd tegen deze zaken. Een makelaar maakt ook géén bouwkundig of taxatierapport van het onroerend goed, dit kan de koper wel via de makelaar tegen een kostenvergoeding laten maken. In Tsjechië wordt géén schoongrondverklaring afgegeven of een ander document dat de ecologische deugdelijkheid van het object aantoonst. Een schoongrondverklaring wordt trouwens ook niet door de overheid in een bouw- of bestemmingsmatige vergunning geëist.

Functies van de makelaar

De makelaar is gerechtigd om het gehele traject van aankoop van onroerend goed te begeleiden, de klant bij aan- en verkoop te begeleiden en alle bijkomende juridische zaken af te handelen, hoewel het aan te bevelen is deze juridische zaken aan een onafhankelijk adviseur uit te besteden. De makelaar is ook gerechtigd koopcontracten op te stellen en deze in te dragen in het kadaster, waarbij de makelaar in sommige gevallen als tussenpersoon fungeert bij de overdracht van onroerend goed.

Alvorens het tot een contract in welke vorm dan ook komt, zult u eerst voldoende informatie over het onroerend goed moeten krijgen. Voor bestaande objecten dient u de volgende gegevens op te vragen bij de makelaar:

- een plattegrond van de omgeving en de locatie van het onroerend goed om inzicht te krijgen in de ligging van het onroerend goed ten opzichte van de omgeving,
- een kadastrale kaart, waarop het onroerende goed staat ingetekend en waaruit de ligging van het onroerend goed ten opzichte van andere percelen staat vermeldt,
- een kadasteruittreksel, waarop het onroerend goed staat vermeldt en welke rechten en plichten er op het onroerend goed rusten,
- kopie van het contract op basis waarvan de huidige eigenaar het onroerend-goed in bezit heeft gekregen, omdat alleen dit contract en niet de registratie in het kadaster uitsluitend geeft over de eigendomsrechten op het onroerend-goed
- kopie van een recentelijk taxatierapport om inzicht te krijgen in onroerende goederen die bij het object horen, maar niet kadastraal staan vermeldt,
- kopie van de bouwkundige oplevering (kolaudační rozhodnutí) om eventuele beperkingen ten aanzien van het gebruik van het onroerende goed in kaart te krijgen,
- kopie van de bouw- en waterbouwkundige vergunning om eventuele beperkingen ten aanzien van het gebruik van het onroerende goed in kaart te krijgen,
- kopie contracten met nutsvoorzieningen,

- kopie van technische controles op installaties.

Voor objecten die gebouwd gaan worden dient u de navolgende gegevens op te vragen:

- een plattegrond van de omgeving en de locatie van het onroerend goed om inzicht te krijgen in de ligging van het onroerend goed ten opzichte van de omgeving,
- een kadastrale kaart, waarop het te kopen onroerend goed schematisch staat ingetekend en waaruit de ligging van het te bouwen onroerend goed ten opzichte van andere bestaande en te bouwen percelen staat vermeldt,
- een kadastruittreksel, waarop het onroerend goed staat vermeld en waarop vermeldt staat welke rechten en plichten er op de grond onder het onroerend goed rusten,
- kopie van de bouw- en waterbouwkundige vergunningen om eventuele beperkingen ten aanzien van het gebruik van het onroerende goed in kaart te krijgen,
- kopie contractvoorwaarden met nutsvoorzieningen,
- bouwkundige beschrijving van het onroerend goed met een specificatie van te gebruiken materialen en te bouwen installaties,
- inventarislijst die wordt meegeleverd.

Onderhoudskosten bij bestaande woning

Een niet onbelangrijk aspect bij de aankoop van een huis is de staat van onderhoud van het huis en de te verwachte onderhoudskosten. Indien u een Tsjechische makelaar inschakelt dan kan hij weliswaar een advies uitbrengen over de bouwkundige staat van het huis, hoewel reeds eerder naar voren is gebracht dat een Tsjechische makelaar géén bouwkundige opleiding heeft genoten en daarom niet altijd in staat mag worden geacht om de onderhoudssituatie van het huis objectief te beoordelen. Het is daarom aan te bevelen een onafhankelijke deskundige (bouwkundige, aannemer of technisch ingenieur) in te schakelen om u hierover een advies te krijgen.

Een goed inzicht in de bouwkundige staat van het huis kan onverwachte kosten en tegenvallers in de toekomst voorkomen. Het is dan ook altijd raadzaam om een deel van uw financiële middelen te reserveren voor onderhoud en renovatie. Denk hierbij met name aan de volgende bouwkundige onderdelen die regelmatig onderhoud vragen:

- vervanging van pompinstallaties voor water- en rioolvoorziening,
- vochtproblemen oplossen door drainage en pleisterwerk,
- vervangen van pleisterwerk en schilderwerk,
- vervangen van diverse houten constructies (ramen, deuren).
- [controle en vervanging van de elektra-installaties](#)
- [controle van de verwarming en eventuele vervanging van de ketel](#)
- [controle van daken en isolatiematerialen](#)

Onderhoudskosten bij nieuwe woning

Indien u een nieuwe woning in een project laat bouwen door een projectontwikkelaar, dan dient u met hem afspraken te maken over de reguliere onderhoudskosten en over de manier, waarop deze worden verrekend. Elk huis verdient onderhoud, ook al wordt deze nieuw gebouwd. Zonder onderhoud zal elk onroerend goed in kwaliteit dalen.

Met uitzondering van de garantievoorwaarden, die in een koopcontract en/of een bouwcontract van een woning staan, zijn alle onderhoudskosten voor de nieuwe eigenaar. De meest voorkomende onderhoudskosten zijn verfwerk, schoonmaken van luchtfilters en afvoerfilters, schoonmaken van wegen.

Bezichtiging van objecten

In Tsjechië is het vinden van een huis in een dorp niet altijd eenvoudig. Steden geven aan alle straten een naam en in de meeste gevallen komt de benummering van huizen overeen met de logische rangorde in een straat. Voor dorpen en gehuchten gaat dat evenwel niet op. Deze plaatsen hebben in vele gevallen géén straten, alleen huisnummers. Huisnummers volgen evenwel niet logisch op elkaar, maar worden afgegeven op basis van bouwkundige oplevering van een gebouw door de gemeente. De nieuwste gebouwen hebben daardoor de hoogste nummers en de oudste gebouwen de laagste nummers.

Indien u in een dorp een huis zoekt dat niet aan het altijd aanwezige dorpsplein ligt, zit er niets anders op dan het iemand te vragen. Het is daarom gebruikelijk dat de makelaar in Tsjechië meegaat naar een woning om het object te bezichtigen. In vele gevallen zullen huizen die te koop staan, leeg staan en daarom is het nodig dat de makelaar meegaat om een object van binnen te bezoeken.

De makelaar laat u het object van binnen en van buiten zien, waarbij de nadruk zal liggen op de bezichtiging binnen. Voor kopers van een recreatieve woning zal evenwel de locatie en het uitzicht van de woning op natuur, water of binnenstad minstens even belangrijk zijn als de bouwkundige staat van het gebouw. Daarnaast is het ook van belang waar de precieze grenzen lopen van het grondstuk dat bij het aangeboden onroerend goed hoort.

Oude huizen hebben in Tsjechië enkele elementen, die om speciale aandacht vragen. Speciaal moet worden gekeken of de huidige indeling voldoet aan de wensen van de koper, of de plafonds en de hoogte van de deuren in de aangeboden huizen voldoet aan de verwachtingen en of het huis voldoende ventilatiemogelijkheden heeft.

Bemiddelingscontract bij verkoop

Indien u bij verkoop van een huis een makelaar inschakelt, zal in de meeste gevallen schriftelijk een bemiddelingsopdracht overeen worden gekomen. Een bemiddelingsopdracht zal o.a. de navolgende punten omvatten:

- Wordt een exclusieve bemiddelingsopdracht afgegeven of wordt bemiddeling bij de verkoop van het onroerend goed ook bij andere makelaars neergelegd. Bij exclusieve bemiddeling is de makelaar zeker van provisie, ook al zal hij in meerdere gevallen de verkoop van het onroerend goed onder de aandacht brengen bij collega makelaars. In Tsjechië wordt de bemiddelingsopdracht veelal bij meerdere makelaars neergelegd. Dit in tegenstelling tot Nederland waar veelal één makelaar wordt ingeschakeld.
- Welke looptijd wordt aangegaan inzake de verkoopbemiddeling? Gebruikelijk is een periode van zes maanden met eventuele verlenging na afloop van deze periode, dit in overleg met de makelaar. Contact met potentiële kopers aangebracht gedurende deze periode blijven in bepaalde gevallen ook na afloop van deze periode via deze makelaar lopen.
- De hoogte van de makelaarsprovisie varieert van 3% over grootschalige projecten tot 5% voor de bemiddeling van kleinschalige projecten. Over de makelaarsprovisie is in de meeste gevallen 19% BTW verschuldigd. In sommige gevallen spreekt u met de makelaar een netto prijs af, waarboven hij zijn provisie mag zetten. Er moeten dan wel duidelijke afspraken zijn over de hoogte van de provisie om te voorkomen dat de vraagprijs van het onroerend goed te hoog is.
- Advertenties worden in de regel door de makelaar betaald waarbij het adverteren via internetsites steeds meer op de voorgrond treedt. Naast internetsites is het gebruikelijk dat het onroerend goed wordt aangeboden in de regionale makelaarskranten of regionale kranten. Enkele makelaars (Mexx Reality, Nemo Reality) geven eigen onroerend-goed krantjes uit. Deze vindt u in winkelcentra, bij het kadaster of bij tijdschriftenverkopers.

Zoals bovenstaand vermeldt wordt onroerend goed vaak ter bemiddeling aan meerdere makelaars aangeboden die verkopen met een provisie bovenop de verkoopprijs. Als u géén sluitende afspraken maakt met de makelaar kan het voorkomen dat u uw huis bij verschillende makelaars voor verschillende verkoopprijzen tegenkomt. Dit geldt ook andersom ook bij aankoop van een huis. Alleen de verkopende makelaar heeft vervolgens recht op provisie.

Betaling van provisie

De bemiddelingstaak van de makelaar zit er op na ondertekening van het koopcontract of na ondertekening van het voorlopig koopcontract. Het is namelijk de opdracht van de makelaar om voor het te verkopen onroerend goed een koper te vinden. De meeste makelaars brengen

de provisie bij hun klant in rekening op het moment dat het koopcontract is ondertekend, alhoewel een gedeeltelijke betaling van de provisie bij ondertekening van een voorlopig koopcontract een veel voorkomende afspraak is tussen verkoper en de makelaar.

Veel makelaars proberen de betaling van hun bemiddelingsprovisie zeker te stellen door de eerste betaling van de koper bij hen als makelaar te stallen, zie verder de reserverings- en koopcontracten. In sommige gevallen is het handiger dat de koper de commissie voor zijn rekening neemt in ruil voor een lagere prijs van het huis. In dat geval zal de makelaar met de koper een bemiddelingscontract willen ondertekenen om zijn provisie te zekeren. Indien de makelaar koper en verkoper met elkaar in contact heeft gebracht en partijen hebben besloten gezamenlijk een koopovereenkomst af te sluiten, is de makelaar gerechtigd zijn provisie in rekening te brengen, dit onafhankelijk van de situatie of koper en verkoper buiten de makelaar om een overeenkomst tekenen.

Bemiddelingscontract bij aankoop

Indien u in Tsjechië onroerend goed wilt kopen, kunt u naar een Tsjechische makelaar stappen voor informatie. Het is niet gebruikelijk dat een Tsjechische makelaar met u een bemiddelingscontract afsluit of provisie vraagt. Slechts in bepaalde delen van Tsjechië, met name Moravie, komt het voor dat de koper een deel van de makelaarsprovisie betaald.

Daarnaast komt het in Tsjechië te weinig voor dat de makelaar de belangen van een kandidaat koper behartigt. Het geven van een zoekopdracht aan een makelaar door de koper is nauwelijks bekend. Makelaars bieden alleen aan wat ze zelf in portefeuille hebben en zullen niet verder zoeken in de portefeuilles van collega's om een geschikt object voor u als klant te vinden. Hierdoor is het systeem van dubbele vertegenwoordiging van zowel de koper als de verkoper in Tsjechië een onbekend fenomeen, ook al is het vooral voor buitenlanders aan te raden om zich bij de aankoop van onroerend goed te laten bijstaan door een makelaar die als adviseur optreedt.

Een kandidaat koper kan zich voor een zoekopdracht het beste richten op een Nederlandse of internationale makelaar die gespecialiseerd is in Tsjechisch onroerend goed. Deze makelaars kunnen omgaan met een zoekopdracht, hoewel het niet vast staat of men voor een zoekopdracht aan de makelaar een vergoeding moet betalen. Eén en ander hangt sterk af van de taakomschrijving aan de makelaar en de kosten die de makelaar moet maken om de zoekopdracht uit te voeren.

De Nederlandse makelaar in Tsjechie

Het inschakelen van een Nederlandse makelaar in Tsjechie biedt veel voordelen. Enerzijds spreekt hij de taal die u ook spreekt en door zijn vestiging in Tsjechie zal hij over het

algemeen beter op de hoogte zijn van de lokale procedures en verordeningen in vergelijking met makelaars die in Tsjechie gevestigd zijn. Anderszijds zal hij u als Nederlandse makelaar in de regel beter kunnen voorlichten over de bouwkundige staat van het onroerend goed en u beter op weg kunnen helpen bij het toekomstige gebruik van het onroerende goed.

Nederlandse makelaars vindt men vooral in vakantiegebieden en ze zijn meestal gespecialiseerd in toeristisch en recreatief onroerend goed. Van belang is na te gaan hoe lang een Nederlands makelaarskantoor al in Tsjechie werkzaam is en of ze een referentielijst hebben met tevreden klanten en hoe ze bij andere makelaars in de regio bekend staan.

Nederlandse makelaars richten zich uiteraard voornamelijk op buitenlandse kopers. Dat houdt in dat het aanbod van die makelaar meer op de markt voor buitenlanders zal zijn afgestemd. Toch valt op te merken dat de vraag van buitenlanders in grote lijnen gelijk loopt met de vraag die inwoners uit Praag naar voren brengen bij het zoeken naar een tweede woning voorzover het om bestaande oudere woningen gaat. Voor nieuwbouwprojecten loopt de vraag van Tsjechen en Nederlanders uiteen..

Indien u zaken doet met een Nederlandse makelaar die bemiddelt in Tsjechisch onroerend goed, zal vaak de Tsjechische methode inzake provisiebetalingen worden gebruikt. Dat betekent dat de koper de makelaarsprovisie voor zijn rekening neemt. Bij de vraagprijs moet dus voor u als koper duidelijk zijn welke kosten en belastingen boven op de afgesproken koopprijs komen.