

Podvodníci sa realitným kanceláriám vyhýbajú

Predaj či kúpu nehnuteľnosti nerobí človek každý deň. Zvyčajne k tomu dochádza dva či tri razy za život. Preto treba byť riadne obozretný, aby ste zbytočne nenaleteli rôznym podvodníkom. Podozriví sú najmä tie situácie, keď je človek vlastníkom nehnuteľnosti len krátky čas alebo keď dôkladne nepozná nehnuteľnosť. Obozretnosť je namieste aj vtedy, keď je napríklad cena nehnuteľnosti nižšia ako iné porovnateľné, voľne dostupné nehnuteľnosti, alebo ak od vás predávajúci bezpodmienečne žiada úhradu celej kúpnej ceny pri podpise kúpnej zmluvy či nesúhlasí s vinkuláciou v banke alebo u notára. Viac už o rizikách a nástrahách, ktoré sa oplatí všimnúť si v praxi hovoríme s Martinom Vaverčákom, obchodným riaditeľom realitnej spoločnosti Tatra Real Bratislava.

Kedy a v akých situáciách človek najčastejšie naletí podvodníkom a s čím sa najčastejšie stretávate?

Na základe našich skúseností predávajúci alebo kupujúci najpravdepodobnejšie naletí podvodníkovi v prípade, keď sa rozhodne realizovať predaj alebo kúpu nehnuteľnosti bez využitia služieb renomovanej realitnej spoločnosti – teda sám na vlastnú päsť. Najčastejšie sa to stáva v prípadoch, keď predávajúci alebo kupujúci nemá žiadne predchádzajúce skúsenosti s realitnými obchodmi. Vo všeobecnosti sa s podvodmi v praxi nestretávame často, dôvodom je to, že podvodníci sa veľkým spoločnostiam vyhýbajú. Mohli by byť totiž veľmi rýchlo odhalení odbornými pracovníkmi týchto spoločností.

Ak človek nemá prav a predáva alebo kupuje napríklad dom či pozemok prvýkrát, čo by mal v prvom rade vedieť a preveriť si po právnej stránke?

Pokiaľ potenciálny záujemca nemá žiadnu predchádzajúcu skúsenosť s predajom či kúpou bytu, odporúčame mu zbytočne nepokúšať „šťastenu“ a radšej sa so svojím zámerom obrátiť na zabeznenú realitnú spoločnosť, člena NARKS (Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska), ktorá mu bezpečne zrealizuje jeho obchodný zámer za primeranú odmenu – dohodnutú províziu. Tá je neporovnateľne nižšia, ako možná vzniknutá finančná strata, ktorá mu hrozí pri realizácii obchodu s podvodníkom. Z právneho hľadiska sa pri kúpe nehnuteľnosti preveruje napríklad majiteľ nehnuteľnosti, skutkový právny stav danej nehnuteľnosti, história, spôsob a podmienky, za akých majiteľ nehnuteľnosť nadobudol do svojho vlastníctva, návrh kúpnej zmluvy a mnoho iných vecí a skutočností, ktoré majú vplyv na kúpu danej nehnuteľnosti. V niektorých prípadoch kupujúci pozná všetky náležitosti



Ako nenaletieť?

- Vo všeobecnosti sú ľudia náchylní naletieť rafinovanému podvodníkovi bez ohľadu na vzdelanie, výšku veku alebo miesto bydliska.
- Nemusí byť pravidlom, že mladý človek s vyšším vzdelaním má menšiu šancu naletieť. Často sa práve v tomto prípade stáva to, že si je takýto človek vedomý svojich kvalít a rozhodne sa konať na vlastnú päsť, teda bez realitnej spoločnosti.
- Podvodník, ktorý si ho vytipuje, je však tiež veľmi múdry a zbehlý a hlavne je vždy o krok pred ním. Starší ľudia so základným vzdelaním si na takéto samostatné jednanie trúfajú menej. V tom je ten paradox, že aj keď to tak na prvý pohľad nevyzerá, môže to byť aj obrátene.
- Najčastejšou chybou kupujúceho, alebo predávajúceho je ich názor, že najrýchlejšie jednanie je to najlepšie, najnižšia (resp. najvyššia) kúpna cena je tá najlepšia atď.
- Na základe týchto jednoduchých názorov a návrhov riešenia robia ľudia mnohokrát urýchlené a nesprávne rozhodnutia a z dôvodu časového stresu môžu pri svojom neuváženom konaní ľahko natrafiť na podvodníka a takto sa stať jeho ľahkou korisťou.

Martin Vaverčák, Tatra Real, Bratislava

a skutočnosti, ktoré je treba preveriť, mnohokrát však nedisponuje takými odbornými a obchodnými schopnosťami a právnym vedomím, aby prípad vedel sám bezpečne zvládnuť. Nehovoriac o tom, že ak aj potrebné informácie získa, nemusí ich vedieť správne vyhodnotiť.

Môže sa obyčajný človek proti podvodníkom brániť a podľa akých znakov má vôbec šancu ich odhaliť?

V súčasnej dobe operujú potenciálni podvodníci na trhu s nehnuteľnosťami veľmi rafinovaným a sofistikovaným spôsobom, ktorý bežný predávajúci alebo kupujúci bez znalosti celého procesu a problematiky súvisiaceho s kúpou alebo predajom nemá šancu sám odhaliť. Realitní podvodníci často vystupujú veľmi sebavedomo, kreatívne, snažia sa tváriť veľmi seriózne, vedia cielene psychologicky vplyvať na svoju obeť – účastníka realitného obchodu a ľahko odhaliť jeho slabiny a absenciu jeho vedomostí v obchode s nehnuteľnosťami. Svoju korisť na realitný podvod si vopred vytipujú a strategicky sa na ňu s realizáciou svojho podvodného plánu pripravujú. Táto vopred vytipovaná obeť sa ťažko vie sama ubrániť konaniu profesionálnych podvodníkov. Ak už obeť – podvedený – naletel takýmto podvodníkom, tak sa môže voči ich konaniu brániť jedine pomocou všetkých dostupných zákonných prostriedkov, za pomoci svojho právneho zástupcu a orgánov činných v trestnom konaní. Lepšia ako obrana je podľa nás však prevencia. Predísť stretnutiu s podvodníkom môže každý potenciálny kupujúci alebo predávajúci tým, že v prvom rade nebude ponúkať svoju nehnuteľnosť na predaj sám, čím sa stáva vhodnou korisťou a typom pre podvodníka. V záujme predchádzania takému javu sa so svojím predajom alebo kúpou radšej treba zveriť do rúk odborníka. Generalizovať identifikačné znaky podvodníka by však bola utópia.

Aké možnosti odhaliť podvodníka má realitná kancelária – na čo sa zvyčajne zameriava?

Realitná kancelária, na rozdiel od bežného občana, disponuje potrebným potenciálom odborne a právne zdatných a zodpovedných realitných maklérov a taktiež všetkými dostupnými informačnými technológiami, pomocou ktorých si veľmi ľahko a rýchlo vie preveriť dané skutočnosti a včas vie odhaliť realitného podvodníka. Dá sa takto rýchlo preveriť napríklad skutočný majiteľ nehnuteľnosti evidovaný na liste vlastníctva či pravosť notársky overeného udeleného splnomocnenia atď.

Čo ak realitná kancelária nie je dostatočne obozretná alebo skúsená a podvodníka neodhaliť? Nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu?

Samozrejme. V prípade, že realitná kancelária svojím neprofesionálnym a laxným prístupom pri sprostredkovaní predaja alebo kúpy nehnuteľnosti zapríčini svojmu klientovi vznik škody, nesie v plnej miere zodpovednosť za spôsobenú škodu. Zo

Realitní makléři a ich skúsenosti s podvodmi

zákon je každá renomovaná realitná spoločnosť, člen NARKS, poistená na výkon svojej realitnej činnosti z titulu spôsobenia škody voči tretím osobám. To znamená, že klientovi realitnej spoločnosti, ktorému by bola preukázateľne spôsobená škoda realitnou spoločnosťou, bude táto škoda uhradená prostredníctvom príslušnej poisťovacej spoločnosti.

Sú podľa vás ľudia pri kúpe či predaji bytu zbytočne dôverčiví? Čím sa nechávajú najčastejšie ovplyvniť?

Je všeobecne známe, že ľudia si trúfajú pri predaji (kúpe) nehnuteľnosti zvládnuť celú túto problematiku sami z dôvodu šetrenia finančných prostriedkov. Z toho istého dôvodu neradi platia, ľudovo povedané, iným za rozum. Paradoxne, tam kde sa môžu stopercentne spoľahnúť na odborníkov, bývajú často nedôverčiví. Naopak, keď im niekto „z ulice“ sľubuje nereálne ciele – napríklad veľmi výhodnú cenu, výhodné podmienky v kúpnej zmluve, výhodný spôsob platby kúpnej ceny, ultra rýchle jednanie a postup – sú náchylní tomu uveriť. Sú veľmi ľahko ovplyvniteľní nereálnymi sľubmi.

Istota je oveľa väčšia, keď má klient poskytnuté odborné poradenstvo od realitnej spoločnosti. Ak je klientom renomovanej a etablovanej realitnej spoločnosti, a na to by mal klásť dôraz, má klient počas realizácie jeho obchodného zámeru stopercentnú istotu, že podvodníkovi nenaletí.

Čo je pre neho jednoduchšie a čo ho to stojí po finančnej stránke?

Jednoduchšie je pre klienta rozhodne presunúť všetky starosti spojené s prevodom nehnuteľnosti na odborníka. Obvyklá výška odmeny za sprostredkovanie a realizovanie realitného obchodu je 3–6% z kúpnej ceny nehnuteľnosti, čo je neporovnateľne nižšie, ako keby mal prísť mnohokrát o svoje celoživotné finančné úspory a následne sám znášať vzniknutú škodu. Odmena pre realitnú spoločnosť je súčasťou celkovej kúpnej ceny nehnuteľnosti, s ktorou je kupujúci vopred transparentne oboznámený.

Ako klient zistí, že realitná kancelária je naozaj seriózna a na nič nezabudne?

Dôkazom serióznosti môže byť napríklad história danej realitnej spoločnosti, dĺžka jej fungovania na trhu, stabilná adresa sídla spoločnosti, vzhľad priestorov v ktorých spoločnosť pôsobí, ľudský faktor, t.j. počet realitných maklérov v trvalom pracovnom pomere spoločnosti, ich profesionálne vystupovanie, internetová stránka spoločnosti, aktuálna ponuka reálne zazmluvnených nehnuteľností, výška požadovanej provízie za sprostredkovanie obchodu, referencie o spoločnosti...

Prečo je vhodné dať pozor aj na staré dedičstvá či nevysporiadané vzťahy, prípadne ak je nehnuteľnosť zaťažená hypotékou? K akým problémom môže potom dôjsť?

Každý obchodný prípad je individuálny. V prípade nevysporiadaného dedičstva a vzťahov môže realitná spoločnosť výrazne dopomôcť k urýchleniu riešenia problému. Najčastejším problémom je, že všetci dediči sa nevedia dohodnúť a tak spôsobujú prieťahy v realizácii obchodu. V prípade, že je nehnuteľnosť zaťažená hypotékou, ku všetkým úkonom spojeným s jej prevodom dáva súhlas banka. Ako dôveryhodná inštitúcia tým zaručuje bezrizikovosť. V tomto prípade je nutné s bankou dojednať podmienky a spôsob platby kúpnej ceny.

Čo robiť pri problémoch, ak človek zistí, že naletel podvodníkovi. Aké má možnosti „zachrániť“ čo sa dá?

Pri realizácii realitného obchodu na vlastnú päsť sa jednoznačne treba obrátiť na svojho právnik, ktorý zanalyzuje súčasný právny stav veci a taktiež je treba sa obrátiť na príslušné orgány činné v trestnom konaní, kde treba podať trestné oznámenie na neznámeho, resp. známeho páchatela. V takýchto prípadoch je otázne, či poškodený dostane späť svoje vložené finančné prostriedky, resp. celý tento proces vymožitelnosti spôsobenej škody môže trvať niekoľko rokov. Pri realizácii realitného obchodu s pomocou služieb realitného sprostredkovateľa sa treba obrátiť na príslušnú realitnú spoločnosť, ktorá obchod realizovala. Problém rieši právny zástupca tejto realitnej spoločnosti. Ak sa jedná o renomovanú a serióznou realitnú spoločnosť, poškodený klient má v takomto prípade stopercentnú istotu náhrady škody.

Zuzana VOŠTENÁKOVÁ



Peter Vozár, realitný makléř
RE/MAX 1 Developer, Trnava:

Z mojej praxe ľudia najčastejšie prichádzajú o byt pri neuváženej pôžičke od rôznych nebankových subjektov, ktoré sa pohybujú na hraniciach zákona a dlžník za malú čiastku v konečnom dôsledku prichádza o strechu nad hlavou. Podobných variácií môže byť viac, napríklad doplatovanie v starobe, pôžička výmenou za prepis bytu... Obeťou sa môže stať aj pri „šikovne postavenej“ zmluve, najmä pri platbe kvázi v hotovosti. Starší ľudia by si mali dať pozor na to, koho si pustia do podnájmu, obeťou sa môžu stať pomalšie – formou plnej moci, či niečím podobným. Kupujúci by si takisto mali dávať pozor na to, komu dávajú zálohu. Je veľa šikovných sprostredkovateľov, ktorí im za vysokú zálohu dohodia nehnuteľnosť za „super cenu“, len to musí byť veľmi rýchlo. Je napríklad jednoduché ukázať dokonca kupujúcemu byt, keď ho má podvodník prenajatý na falošné doklady. Spomenul som len najčastejšie prípady, na pozore by sa mal mať každý predávajúci aj kupujúci, nakoľko podvodníci majú radi aj ľudí typu „veď mne sa to nemôže stať“. Je lepšie mať istotu, ako potom vďaka vlastnej ješitnosti prísť o peniaze či nehnuteľnosť.

Klientov pred podvodníkmi ochraňuje v prvom rade kvalitný právny servis poskytnutý renomovanou realitnou kanceláriou. Ďalším prostriedkom pre zvýšenie bezpečnosti obchodu sú notárska úschova, alebo bankový depozit. Aj keď je táto služba spoplatnená, jedná sa o veľmi účinný prostriedok voči realitnému podvodu. Veľmi stručne povedané: predávajúci má ešte pred podpisom samotnej zmluvy a zápisom na kataster dôkaz, že sa jedná o skutočné peniaze zložené, alebo prevedené do dôveryhodných rúk. Kupujúci má dôkaz, že peniaze budú vyplatené, až keď bude na liste vlastníctva majiteľom nehnuteľnosti vedený on.



Henrieta Lukovicová, realitná makléřka
RE/MAX Real Centrum, Bratislava:

Slováci majú, bohužiaľ, problém v tom, že si myslia, že „rozumujú všetkému“, a inak to nie je ani v predaji alebo kúpe svojho bytu či domu. Bytoví podvodníci si práve vyhľadávajú takých ľudí, ktorí predávajú sami – sú pre nich ľahkou korisťou. Príklad: Rodina s tromi deťmi mala 5-izbový byt v Bratislave, predali ho sami, zmluva aj všetko vyzeralo v poriadku, ale dopadlo to pre celú rodinu veľmi zle, nakoniec za byt dostali približne 33 000 eur a boli vystahovaní na ulicu. Až vtedy oslovili realitných odborníkov, ale už bolo neskoro. Podarilo sa nám ich promptne umiestniť do podnájmu, ale, bohužiaľ, zlá skúsenosť im nedá strechu nad hlavou a ani im nevráti financie. Ponaučenie: zveriť sa do rúk profesionála a vybrať si realitného makléra so skúsenosťami, predsa ide o celoživotné úspory. Jednoznačne treba dať peniaze do banky, najbezpečnejšia je pre klienta vinkulácia v banke, poplatky sú minimálne. Verte, stojí to za to. Určite neplatí v hotovosti alebo previesť peniaze na niekoho cudzieho.



Andrej Dominik Svitek, realitný makléř
RE/MAX Benard 100, Spišská Nová Ves:

Podvody s bytmi sa stávajú, hlavne ak sa predávajú za podivných podmienok. Medzi najčastejšie znaky podozrivého predaja patria snaha o veľmi rýchly a veľmi lacný predaj nehnuteľnosti k priemernej trhovej cene danej nehnuteľnosti. Každý kupujúci by si mal najprv overiť vlastníctvo bytu, t.j. požiadať osobu, ktorá byt predáva a vystupuje ako jeho vlastník o overený list vlastníctva. Medzi príklady z praxe môžem uviesť podvody z nášho regiónu, kde si podvodníci vyhľadali byty vo vlastníctve neplatičov. Tí im nasľubovali, že im nájdu náhradné bývanie a dlhy vyrovnejú. Následne ponúkali tieto byty na predaj za polovičnú trhovú hodnotu. Chyby, ktorých sa kupujúci dopustili boli najmä tie, že pustili peniaze z ruky vo forme „zálohy“ priamo do rúk podvodníkovi, ktorí sa takto obohatili o nemalé finančné prostriedky.

ZV