renami

SPRIEVODCA ZADARMO · RENAMI

Ako predať byt rýchlo a za dobrú cenu: 10 krokov

Predaj bytu nemusí byť stres. Väčšina vecí, ktoré rozhodujú o cene a rýchlosti, je vo vašich rukách, a dá sa pripraviť za pár dní. Tu je postup, ktorý používame s našimi klientmi.

1 Nastavte cenu podľa trhu, nie podľa inzerátov

Cena v inzerátoch nie je cena, za ktorú sa byty predávajú. Porovnajte váš byt s tým, za koľko sa podobné byty v okolí naozaj predali: rovnaká lokalita, výmera, poschodie a stav. Prečo na tom záleží: za posledný mesiac zlacnil v Bratislave a okolí každý piaty inzerát, typicky o 3,9 % (zhruba 10 000 €). Tieto inzeráty boli na trhu v mediáne 48 dní. (Dáta Renami z portálov, 12. 10.–11. 11. 2026.) Správna cena od začiatku vám ušetrí mesiace a zlacňovanie.

2 Pripravte byt tak, aby sa ľuďom páčil

- Upracte a odpratajte osobné veci. Kupujúci si potrebuje predstaviť svoj domov.
- Opravte drobnosti: kvapkajúci kohútik, prasknutú lištu, nefunkčné svetlo.
- Vyvetrajte a rozsvieťte. Svetlý byt pôsobí väčší.
- Ak je byt prázdny, pomôže home staging alebo virtuálny staging.

3 Urobte fotky, na ktoré sa kliká

- Foťte cez deň, otvorte žalúzie a rozsvieťte všetky svetlá.
- Mobil držte na šírku vo výške pŕs a foťte z rohu miestnosti.
- Prvá fotka má byť tá najsvetlejšia izba, nie chodba.
- Pridajte pôdorys. Inzerát bez pôdorysu vidí menej ľudí.

4 Pripravte dokumenty vopred

- list vlastníctva (údaje z katastra sú na portáli zadarmo),
- **energetický certifikát:** pri predaji ho odovzdáte kupujúcemu, údaj z neho patrí do inzerátu a platí najviac 10 rokov (zákon č. 555/2005 Z. z.),
- **potvrdenie správcu, že nemáte nedoplatky** do fondu opráv a za služby (príloha kúpnej zmluvy, § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.),
- výška fondu opráv a mesačných platieb, posledné zápisnice a plán opráv domu.

Kupujúci, ktorý všetko dostane hneď, sa rozhoduje rýchlejšie a dôveruje viac.

5 Skontrolujte kataster a ťarchy

Pozrite si časť C listu vlastníctva: záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo. Ak byt splácate, hypotéka sa pri predaji bežne vyplatí z kúpnej ceny. Dohodnite si postup s vašou bankou ešte pred podpisom zmluvy. Poplatok za návrh na vklad do katastra je 100 €, pri elektronickom podaní 50 € (zákon č. 145/1995 Z. z., položka 11).

6 Myslite na hypotéku kupujúceho

Väčšina kupujúcich kupuje na hypotéku. Banka požičia bežne do 80 % hodnoty nehnuteľnosti. Od 1. 1. 2027 môžu mladí do 35 rokov pri prvom bývaní dostať až 90 % (opatrenie NBS č. 3/2026). Prakticky: počítajte s tým, že banka kupujúceho si dá urobiť odhad (znalecký posudok) a do bytu príde znalec. Overte si, či má kupujúci predschválený úver. Ak ho nemá, môžeme mu pomôcť cez Finami.

7 Obhliadky: menej, ale lepších

- Pred obhliadkou sa záujemcu spýtajte, čo hľadá a ako bude financovať kúpu.
- Spojte viac obhliadok do jedného dňa. Byt je pripravený raz a záujemcovia vidia, že nie sú sami.
- Ukážte to, čo z fotiek nevidno: ticho, výhľad, susedov, parkovanie.
- Odpovedajte rýchlo. Kto čaká na odpoveď, pozerá ďalšie byty.

8 Vyjednávajte s pokojom

- Vedzte vopred, akú najnižšiu cenu prijmete.
- Cenu obhájte porovnaním s predajmi v okolí, nie pocitom.
- Pri zľave chcite niečo späť: rýchlejší termín, istotu financovania alebo vyššiu zálohu.
- „Máme záujem“ ešte nie je kupec. Rozhoduje overené financovanie.

9 Zmluvy a peniaze bezpečne

- Rezervačná zmluva so zálohou, potom kúpna zmluva a návrh na vklad.
- Kúpnu cenu nechajte ísť cez **notársku alebo bankovú úschovu**, nie priamo z ruky do ruky. Peniaze sa uvoľnia až po zápise do katastra.
- Zmluvy nechajte pripraviť alebo skontrolovať odborníkovi. Ak máte kupca sami, u nás je právny servis predaja 990 € (zmluvy, úschova, kataster, banka kupujúceho, odovzdanie, prepisy energií).

10 Odovzdanie bytu

- Spíšte odovzdávací protokol so stavmi meračov (elektrina, plyn, voda, teplo).
- Odovzdajte všetky kľúče, čipy a ovládače.
- Dohodnite prepisy energií a odhláste sa u správcu.
- Odfoťte stav bytu v deň odovzdania.

Chcete to mať jednoduchšie?

Radi vám s predajom pomôžeme, alebo vám aspoň dáme istotu, že začínate so správnou cenou:

- **Osobný odhad ceny zadarmo:** pošlite adresu a povieme vám, za koľko sa váš byt v okolí naozaj predá.
- **Podklad s dátami trhu zadarmo:** porovnateľné ponuky, ich ceny za m² a zlacnenia vo vašej lokalite, čierne na bielom.
- Ozveme sa vám v ten istý pracovný deň. Ak budete predávať s nami, províziu od 3 % platíte až po predaji. Kým sa byt nepredá, neplatíte nič.

Informatívny sprievodca, nenahrádza právne ani daňové poradenstvo. Podmienky bánk, notárov a správcov sa môžu líšiť.



Marek Murko
+421 947 979 794
renami.sk/odhad-hodnoty