

## Okamžité platby u investic do nemovitostí zvýší šanci na úspěch

<https://www.adol.cz/blog-okamzite-platby-u-investic-do-nemovitosti-zvysi-sanci-na-uspech/>



Už se Vám někdy stalo, že jste kupovali nebo prodávali nemovitost a chtěli jste s protistranou řešit platbu kupní ceny okamžitým převodem (bezhotovostně) při podpisu smlouvy? Za uplynulý rok jsem takové transakce řešil hodně často a divili byste se, **jaký mají lidé zmatek v tom, jak funguje jejich vlastní banka**, jaké typy plateb umí a jak fungují limity pro převody peněz. Samozřejmě že pro běžného smrtelníka, který **okamžité platby** využije 1x za rok nebo ještě méně často, je to věc

zbytečná, ale obchodník s nemovitostmi by takovou věc měl znát určitě. Může to být totiž **jeho konkurenční výhoda**.

Než přejdu k jádru věci musím upozornit, že **osobně nedoporučuji v realitním byznyse využívat okamžité platby k úhradě kupní ceny** za nemovitosti, zejména jedná-li se o větší částky. **Nemovitosti by se měly prodávat/kupovat s rozvahou** a v maximální možné míře by se měly využívat úschovy, ať už advokátní, notářské nebo bankovní. Pokud se pak rozhodnete uhradit třeba zálohu na kupní cenu v řádech stovek tisíc, určitě postačí poslat peníze běžným převodem, který proběhne většinou do druhého (pracovního) dne.

Navíc **úschova peněz vás ochrání před případnými riziky**, která by mohla zmařit celou realitní transakci a mohli byste přijít o nemalé peníze. Proto nejčastěji doporučuji po podpisu Kupní smlouvy převést peníze do úschovy a uvolnit peníze protistraně až po zápisu převodu v katastru nemovitostí. [O úschově peněz](#) jsem ale na blogu již psal a dnes s tím nechci zdržovat.

## Okamžitá platba - vyjednávací výhoda

Při investování do nemovitostí se ovšem **někdy** objeví situace, kdy **je potřeba přesvědčit protistranu**, že zrovna **vy jste ten nejlepší kupec** dané nemovitosti. Uvidí-li prodávající, **že máte peníze "hotově"** a navíc mu nabídnete okamžitou platbu, může se rozhodnout prodat nemovitost vám a to i třeba se slevou. Mnoho kupujících totiž financování řeší až poté, co si s prodávajícím plácnou. Mají peníze na více účtech, musí se domluvit s partnerem kdo kolik do nákupu vloží, musí vypovědět stavební spoření nebo co hůř, musí si teprve úvěr vyřídit.

Tento postup by mi přišel u milionových částek velice rizikový, ale pokud se třeba jako já použijete do desítek transakcí ročně v řádu desítek nebo nižších stovek tisíc, přijde mi riziko akceptovatelné. Obchod pak vypadá tak, že při podpisu kupní smlouvy, nejlépe na poště kvůli ověření podpisu, uhradím prodávajícímu peníze okamžitým převodem na jeho účet. Ten si platbu ověří na svém mobilním telefonu. Ověřenou kupní smlouvu s návrhem na vklad mám v ten okamžik již v ruce, takže stačí doručit smlouvy na Katastr nemovitostí.

**Pozor: Pokud s investicemi začínáte a celé vaše úspory jsou např. 200 tis. Kč, určité se do takovýchto transakcí nepouštějte! Buďte opatrnější. Navíc tento postup nedělám ani u zadlužených nemovitostí.**

## Proč je lepší okamžitá platba než platba hotově

Divili byste se, ale **raději dnes zaplatím prodávajícímu i 30 tis. Kč převodem** na účet, než v hotovosti. **Může za to špatná vlastní zkušenost.** Před lety jsem takto stál jako kupující u soudu a soudkyně mě žádala, abych prokázal, že jsem kupní cenu prodávajícím uhradil. Když jsem namítl, že mými důkazy jsou podepsaná kupní smlouva od prodávajících s ověřenými podpisy, kde uhrazení kupní ceny potvrdili a 2 výdajové pokladní doklady, které mi podepsali, bylo mi řečeno: “No to je hezké, ale teď nám dokažte, že jste jim ty peníze skutečně dal!” V tu chvíli začnete přemýšlet, v jaké době to zijeme...

## Předpoklady úspěchu

Abyste mohli takovou operaci realizovat, je potřeba **vědět, zda protistrana má účet v bance, která okamžité platby podporuje.** Které banky to jsou si řekneme za chvíli. Ideální také je, když protistrana má bankovníctví v mobilu, aby bylo možné platbu ověřit. V některých případech stačí pak ukázat odchozí platbu na mobilu, ale už jsem také zažil, že si prodávající volal domů, kde mu na počítači ověřili, že peníze dorazily.

## Platby okamžité nejsou expresní ani prioritní

Nyní se dostáváme k tomu nejdůležitějšímu a tím je umět se vyznat v názvosloví bank a správně rozlišit typy plateb. Kromě běžných plateb, které dorazí na účet ve stejné bance většinou během pár minut a do jiných bank do druhého dne, zde máme platby expresní, prioritní, okamžité apod. Ačkoliv by se zdálo, že je to jen jiný název pro stejnou věc, není tomu tak. Pamatujte si, že **jediný způsob jak dostat v jednom okamžiku peníze z účtu kupujícího na účet prodávajícího, je použít okamžitou platbu.** Ty ostatní platby mohou trvat i několik hodin.

Pro realitní byznys osobně využívám účet v ČSOB, která okamžité platby nabízí s vysokými limity. Mohu vám tedy říci, jak tyto platby zadávám v této bance, což se může lišit banka od banky, dle vzhledu elektronického bankovníctví. **Při zadávání příkazu na mobilu se mi objeví pod částkou “přepínač”, který nese název “okamžitá platba”** nebo v počítači se objeví zaškrtnuté políčko vpravo vedle datumu splatnosti. Pokud ovšem zadáte protiúčet v bance, která tyto platby nepodporuje, bude toto pole neaktivní nebo vás na to systém upozorní.

Po autorizaci platby se pak objeví informace “Čekám na banku příjemce” a většinou do 5 vteřin se operace provede. V ten okamžik vidí druhá strana peníze na svém účtu.

Příkaz k úhradě

TUZEMSKÝ
ZAHRANIČNÍ

Částka 1,00 CZK >

Okamžitá platba

Okamžitá platba je zpoplatněna dle sazebníku.

Variabilní symbol 0000000000

Konstantní symbol 0000

Specifický symbol 0000000000

Zpráva příjemci i plátcí

max. 140 znaků

Interní poznámka Nezobrazuje se protist...

Účel platby

Závazky z podnikatelské činnosti

Uložit
Autorizovat

Částka \*  ✔ CZK

Datum splatnosti \*  ✔  Prioritní platba i  Okamžitá platba i

Variabilní symbol

Které banky podporují okamžité platby? Do většiny bank okamžitou platbu provedete, ale odesílání nenabízí všechny banky. Na internetu jsem dohledal, že odeslání okamžitých plateb zatím nabízejí tyto finanční ústavy: **Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB, FIO, Creditas, Equa, mBank, Raiffeisenbank, PPF, Oberbank a Sberbank.**

## Limity pro okamžité platby

Jak vidíte, tak většina bank již okamžité platby nabízí, kde ale můžete narazit, to jsou limity. **Většina bank totiž nabízí maximální limit pro jednu okamžitou odchozí platbu 400 tis. Kč,** takže pokud potřebujete zaplatit třeba 600 tis. Kč, bude nutné platby rozdělit. AirBank třeba dokonce uvádí maximální limit pro okamžitou platbu 50 tis. Kč a FIO 100 tis. Kč.

## Závěrem

Již několikrát se mi stalo, že mě kupující přesvědčovali, že si volali do banky a že mají dostatečný limit pro převod peněz. Měli byste vidět výraz v jejich tváři, když jsme další minutu trapně čekali na to až pochopí, že peníze nedorazí. Bohužel denní nebo týdenní limity plateb, které si můžete nastavit třeba na 1 mil. Kč nemají co dočinění s limitem banky pro okamžitou platbu. Banka zkrátka tuto platbu provede jako běžnou.

Navíc platby již většinou nelze stornovat, takže jsme si museli dát schůzku o pár hodin později (nebo druhý den), abych mohl předat kupujícím smlouvy pro katastr.

Dnes jsme si ukázali takový malý tip na to jak zlepšit vyjednávací pozici při koupi nemovitostí, nicméně nikdy nezapomínejte na rizika, která s sebou taková transakce nese!