

# Koupě nemovitosti Pečlivě

# prostudujte hlavně výpis z katastru

U bytů se ptejte **na výši záloh na energie** i na poplatky do fondu oprav, ale i na již hotové a plánované opravy. Je dům již zateplený? Jsou vyměněné stupačky? Jak vypadá střecha?

**U**jasnili jste si, jaký byt a kde přibližně chcete. Zastavte hledat v internetech, kde se vám jich pár pozdá. Domluvíte si a realitním makléřem prohlídku. Na co se ptát?

Jestliže než se vypravíte na prohlídku, je dobré si od makléře zjistit věci, které nemůžete změnit nebo ovlivnit například orientace bytu, výhled z oken, pastika domu, problémy s vlnitostí a stávajícími problémy. A také vybatkovat či balkon. A také vybatkovat lokality. říká David Černík, právní převodce Maxima Realty.

## Všem kupujícím bych doporučil před finálním rozhodnutím o koupi pozvat si svého stavebního specialistu.

Přímno na prohlídce by vás měl zkušený realitní makléř vždy upozornit na stav bytu a domu jako takového. U bytů domů jsou důležité informace o měsíčních nákladech na bydlení – měsíčních poplatcích na zálohy a do fondu oprav. Dovědět byste se měli i o případných plánovaných opravách domu, jako je výměna stoupaček, renovace elektřiny, oprava střechy, tepelná izolace domu, výměna oken či případně zasklení lodžii nebo balkonů. Je však nutné podotknout, že větší starších domů má již

všechny nebo aspoň velkou část těchto oprav za sebou, doplňuje Černík. Zajímají se také o řešení prohlídkové izolace bytu. Není nic horšího, než když slýšíte od souzedů každé slovo.

„U rodinných domů by vás měl makléř na prohlídce upozornit na případné stavebně-konstrukční vady, jako je pastika domu, problémy s vlnitostí a stávajícími problémy. A také vybatkovat lokality,“ říká David Černík. Důležité je věnovat pozornost i vnitřním rozvodům elektřiny a vody. Zaměřte se také na praskliny. V tomto případě dejte pozor na evidentní rychlé „kosmetické“ opravy těsně před prodejem.

**Inspekce nemovitosti**  
Pak už je jen na vás, zda koupíte dům v horším stavu a investujete do rekonstrukce, nebo si vyberete dražší dům bez nutnosti oprav. „V obou případech bych však všem kupujícím doporučil před finálním rozhodnutím o koupi pozvat si svého stavebního specialistu, který stav nemovitosti odborně zhodnotí,“ radí realitní makléř Jakub Vedral ze společnosti CZ Reality.

Na inspekci nemovitosti dnes existují i specializované firmy. Na našem trhu je tato služba nová, takže ji kupující zatím využívají jen na doporučení realitních makléřů nebo finančních poradců. Jejím hlavním úkolem je chránit kupující.

» Pokračování na str. 7



Podle vás při výběru nemovitosti myslíte na sebe – aby vám byt, dům či pozemek vyhovoval a nemusely jste dělat velké kompromisy.  
Foto: Shutterstock

## » Pokračování ze str. 6

Certifikovaný inspektor se stavěním vzdáním a odpovědností praxi kontroluje až 200 pečlivě vybraných poloček. Jeho zpráva obsahuje podrobné vyhodnocení technického stavu, fotografie zárad, závěrečné shrnutí oprav a kalkulaci částky potřebné na jejich odstranění,“ popisuje Tomáš Šimon, ředitel společnosti ABCHI Home Experts.

## Pět tisíc za byt, deset za dům

Inspekce menšího bytu se dá pořídit za cenu již kolem pěti tisíc korun, u rodinných domů zatím najít ceny od 10 tisíc. Za jistotu, že kupujete nemovitost v deklarovaném stavu, tato investice určitě stojí. V případě zjištění větších závad máte argument pro vyjednávání o odpovídající ceně a u těch opravdu zásadních vás před koupi varuje.

Kromě „fyzického“ stavu nemovitosti je nutné podstatná také kontrola dokladů. Základem je výpis z katastru nemovitostí.

## FAKTA

### I nemovitost je možné reklamovat

V případě, že kupující dodatečně zjistí, že prodávaný dům či byt má vady, na které jej prodávající neupozornil, má ze zákona nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající rozsahu a povaze vady.

Reklamovat lze v podstatě všechny skryté vady, které neodpovídají stáří a obvyklému opotřebení domu nebo bytu. Pokud jde o vadu, která by činila dům nebo byt

### Není dům památkově chráněný?

V části „B“ najdete veškeré identifikační informace o nemovitosti. Mimo jiné zde zjistíte i to, jestli je vlastník budovy rovněž vlastníkem pozemku pod ní a okolo. U bytových domů jsou v této části rovněž údaje k bytovým jednotkám.

Můžete tedy vyčíst informace o způsobu využití, případně památkové ochraně nebo třeba příslušnosti k nějakému chráněnému objektu.

## » Pokračování ze str. 7

### I nemovitost je možné reklamovat

V případě, že kupující dodatečně zjistí, že prodávaný dům či byt má vady, na které jej prodávající neupozornil, má ze zákona nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající rozsahu a povaze vady.

### Reklamovat lze v podstatě všechny skryté vady, které neodpovídají stáří a obvyklému opotřebení domu nebo bytu.

### Není dům památkově chráněný?

V části „B“ najdete veškeré identifikační informace o nemovitosti. Mimo jiné zde zjistíte i to, jestli je vlastník budovy rovněž vlastníkem pozemku pod ní a okolo. U bytových domů jsou v této části rovněž údaje k bytovým jednotkám.

Můžete tedy vyčíst informace o způsobu využití, případně památkové ochraně nebo třeba příslušnosti k nějakému chráněnému objektu.

## » Pokračování ze str. 7

### I nemovitost je možné reklamovat

V případě, že kupující dodatečně zjistí, že prodávaný dům či byt má vady, na které jej prodávající neupozornil, má ze zákona nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající rozsahu a povaze vady.

### Reklamovat lze v podstatě všechny skryté vady, které neodpovídají stáří a obvyklému opotřebení domu nebo bytu.

### Není dům památkově chráněný?

V části „B“ najdete veškeré identifikační informace o nemovitosti. Mimo jiné zde zjistíte i to, jestli je vlastník budovy rovněž vlastníkem pozemku pod ní a okolo. U bytových domů jsou v této části rovněž údaje k bytovým jednotkám.

Můžete tedy vyčíst informace o způsobu využití, případně památkové ochraně nebo třeba příslušnosti k nějakému chráněnému objektu.

## » Pokračování ze str. 7

### I nemovitost je možné reklamovat

V případě, že kupující dodatečně zjistí, že prodávaný dům či byt má vady, na které jej prodávající neupozornil, má ze zákona nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny odpovídající rozsahu a povaze vady.

### Reklamovat lze v podstatě všechny skryté vady, které neodpovídají stáří a obvyklému opotřebení domu nebo bytu.

### Není dům památkově chráněný?

V části „B“ najdete veškeré identifikační informace o nemovitosti. Mimo jiné zde zjistíte i to, jestli je vlastník budovy rovněž vlastníkem pozemku pod ní a okolo. U bytových domů jsou v této části rovněž údaje k bytovým jednotkám.

Můžete tedy vyčíst informace o způsobu využití, případně památkové ochraně nebo třeba příslušnosti k nějakému chráněnému objektu.