

## Vady domu zjišťujte ještě před koupí

Jan Holý

**Koupit si dnes byt či dům není levné. Přesto si jich Češi ročně pořídí tisíce. Většina kupujících přitom předpokládá, že i starší nemovitost je v takřka bezvadném technickém stavu.**

A to je chyba, nemusí to tak vždy být. Prodávající se totiž někdy snaží skutečný stav objektu zamlčet. Jistotu přinese jen důkladné prověření nemovitosti.

**Kupující se vyne nepříjemným překvapením, která se mohou po čase objevit**

Nový majitel jinak může být při užívání svého vysněného bydlení, kvůli kterému si vzal hypotéku a zadlužil se i na desítky let, nemile překvapen. Po čase objeví vady, kterých si při koupi nevsíml nebo je prodávající zatajil. Jejich odstranění pak může být i velmi nákladné. O skutečný technický stav domu se tak majitelé většinou začnou zajímat, až když jim „teče do bot“.

I když lze vady reklamovat, odborníci přesto doporučují – nechte si technický stav nemovitosti prověřit, nejlépe předem. Ať víte, do čeho jdete. V Česku existuje řada firem, které nemovitosti nejen z technického, ale i právního hlediska prověřují. Ale není to úplně levné. Opravdu důkladné prověření nemovitosti, na kterém stráví technici firmy i celý den, přijde i na více než 30 tisíc korun.

Jak ale firmy shodně uvádějí, přestože tato možnost existuje a není již problém reálnou transakci doplnit o kontrolu technic-



Ilustrační foto Nemopas

kého stavu nemovitosti, velké procento reálných obchodů proběhne bez ní.

### Prověření nemovitosti

„V západní Evropě je to přesně naopak. Tam si nikdo dům bez podrobné technické kontroly jeho aktuálního stavu nekoupí,“ potvrdil Právu Luděk Lošťák ze společnosti Comfort Space, která pro své klienty realizuje certifikaci budov pod značkou Prověřená nemovitost.

Certifikát je odborně garanto-

vaným dokumentem, vytvořeným na podkladě znalostí z oblasti pozemních staveb. Dokument by se měl spolu s průkazem energetické náročnosti budovy využívat k ochraně práv prodávajícího a ke splnění povinnosti informovat kupujícího o všech právních okolnostech, spjatých s prodáváním objektem.

Skutečný technický stav pomáhá majitelům nemovitosti, a hlavně kupujícím, zjistit i firma Nemopas. Její inspekce nemovitostí slibuje oběma stranám rea-

litní transakce jistotu transparentnosti a férovosti obchodu.

Kupující se určitě nechce dočkat nepříjemných překvapení, která se mohou objevit po čase v souvislosti s technickým stavem objektu. Prodávající se na druhou stranu jistě nechce dostat do vážných problémů, daných jeho zodpovědností za poruchy v následujících pěti letech. Kupující totiž může na základě skrytých vad (ať již skutečných, či účelových) podle občanského zákoníku chtít odstoupit od

smlouvy či zpětně snížit kupní cenu, uvádí Nemopas na webu.

### Na reklamaci pět let

Nový občanský zákoník od 1. ledna 2014 výrazně posílil práva občanů, kteří nevědomě zakoupili vadnou nemovitost. Zatímco dříve bylo vady nemovitosti možné reklamovat pouze do šesti měsíců od jejího zakoupení, nově může kupující reklamaci uplatnit až do pěti let od nákupu.

Řada vad nemovitosti se totiž může viditelně projevit až s urči-

tým časovým odstupem, což kupujícímu umožňuje reklamovat i vady, které sice na nemovitosti existovaly již v okamžiku nákupu, nemohly však být laickým pohledem dříve odhaleny.

Odpovědnost za nedostatky ve vlastnostech převáděné nemovitosti nese zásadně prodávající, a to bez ohledu na to, zda o jejich existenci v okamžiku prodeje věděl, či nevěděl. Pokud je prokazatelné, že si prodávající byl vytýkaných vad v době prodeje dobře vědom, může být lhůta pro uplatnění reklamace ještě delší.

Z právního hlediska se vadami nazývají rozdíly mezi tím, v jakém stavu měla být nemovitost kupujícímu předána a v jakém skutečně předána byla.

Faktické vady lze rozlišovat na vady zjevné a skryté. Zjevnými vadami se rozumějí vady zjištělné při běžné prohlídce nemovitosti či bezprostředně po jejím převzetí. Skrytými vadami se označují vady, které v době předání nemovitosti již existovaly, ale zjištělné se stanou, resp. v plné míře se projeví až později.

„Pokud se u zakoupené nemovitosti projeví vady, o kterých kupující neměl při jejím nákupu tušení, vzniká mu v závislosti na jejich rozsahu a povaze zákonný nárok na reklamaci,“ informuje na webu společnost Zdravá nemovitost. Kupující může uplatnit dodatečnou slevu z kupní ceny, zajištění opravy a odstranění vad na náklady prodávajícího nebo odstoupení od kupní smlouvy a vrácení peněz.

K odstoupení od kupní smlouvy nicméně může dojít pouze v případě závažných vad nemovitosti. Jejich závažnost je vždy posuzována vzhledem k okolnostem konkrétního případu.