



Gaudens

EBook

STAVBY A JEJICH TECHNICKÝ STAV V REALITNÍ PRAXI





eBook STAVBY A JEJICH TECHNICKÝ STAV v realitní praxi

- Závady a omezení na převáděných nemovitostech (str. 4)
- Vady nemovitostí a odpovědnost prodávajícího (str. 8)
- Smluvní vyloučení odpovědnosti (str. 9)
- Vady nemovitostí a odpovědnost zprostředkovatele (str. 11)
- Stavební minimum - definice a pojmy (str. 11)
- Umíme číst v projektové dokumentaci? (str. 14)
- Tvorba realitní nabídky a stavební pojmy (str. 17)
- Jak se správně orientovat v technické stránce nemovitostí? (str. 19)
- Jak správně identifikovat rizikové faktory stavu staveb? (str. 21)
- Spodní stavby - definice a pojmy (str. 21)
- Hydroizolační poruchy spodní stavby - příklady nejčastějších vad (str. 22)
- Podkrovní vestavby - definice a pojmy (str. 25)
- Podkrovní vestavby a jejich nejčastější vady (str. 26)
- Realitní obchody a dodatečně zjištěné vady - příklady z praxe (str. 32)
- Co všechno má zprostředkovatel požadovat od prodávajícího? (str. 38)
- Vzorová Technická inspekce nemovitosti (str. 42)



Závady a omezení na převáděných nemovitostech

Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, (ZRZ) ukládá realitnímu zprostředkovateli celou řadu povinností, přičemž jedna z nich je zakotvena v § 12 ZRZ, nazvaná je celkem vzletně „Informační povinnost“ a zní (uvádíme pouze odst. 1):

(1) *Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, informace o konkrétních závadách a omezeních vážnoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.*

Realitní makléř by měl být schopen rozpoznat závady a omezení nejen přímo uvedené ve veřejném seznamu (Katastr nemovitostí, Obchodní rejstřík apod.), ale i další zjevná, ať již se jedná o právní závady (např. strana informuje makléře, že musí nemovitost rychle prodat, neboť má značné dluhy, makléř tak může důvodně předpokládat, že nemovitost může být postižena exekucí, insolvenčním řízením, zřízením zástavního práva, institutem převzetí dluhu podle § 1888 ObčZ či převzetí majetku podle § 1893 ObčZ apod.). Dále se může jednat i o vady faktické (např. viditelné velké praskliny stavby, narušenou statiku, plísň, zatékání, azbestové prvky, zjevnou kontaminaci pozemku, problematické přístupy, záplavové území apod.).

Pokud klient sám prodává či pronajímá (propachtovává) svoji nemovitost, není sice dle ZRZ povinen protistraně tyto informace předávat (tj. „prověřovat“ svou vlastní nemovitost), je ale určitě žádoucí klienta na „zjevné vady“ upozornit či mu přímo nabídnout doplňkovou službu - prověření faktického a právního stavu, neboť tento stav se nutně odráží v kupní ceně (výši nájmu), kontraktní poctivosti při jednání se zájemcem o koupi či užívání dané nemovitosti a obecně odpovídá i standardu „odborníka - profesionála“, který je uveden v § 5 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (ObčZ).

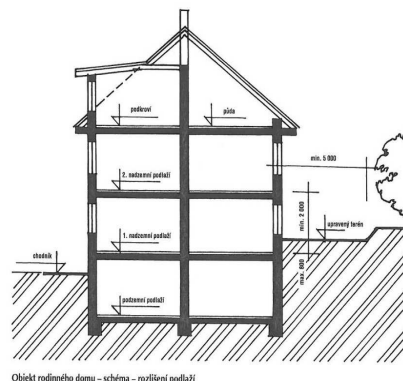
Realitní makléř samozřejmě nemusí být právník se specializací na nemovitosti, nemusí mít znalosti na úrovni soudního znalce z oboru stavebnictví apod., ale určitě musí ovládat alespoň základy těchto profesí, jinak nemůže své služby vůbec nabízet (viz. kvalifikační požadavky na činnost realitního zprostředkovatele - dosažené odborné vzdělání, praxe či zkouška). Makléř (odborník či profesionál každým coulem) by **určitě měl rozpoznat v praxi běžně se vyskytující vady a omezení**, ať již:

- právní či faktické,
- zjistitelné z veřejných seznamů (rejstříku apod.) či o kterých ví (byly mu sděleny, sám je vidí) či by je měl vědět (vzhledem ke své odbornosti a praxi - tady se mj. uplatní jakýsi „dobrý průměr“ znalostí v daném oboru, tj. určitě více, než jen obecný požadavek na člověka v § 4 ObčZ, tj. průměrný rozum a opatrnost).



Rodinný dům: definice rodinného domu vychází z vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2, písm. A, bod 1. Rodinný dům je obytná budova, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení.

Rodinný dům může mít nejvíce 3 samostatné bytové jednotky, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.



Řadový dům: nebo-li řadovka, je způsobem výstavby rodinných domů, které stojí vedle sebe v řadě, jsou často stavěné podle stejné projektové dokumentace a někdy sdílejí nosné zdi.

Bytový dům: definice bytového domu rovněž vychází z vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2, písm. A, bod 1. Bytový dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek. Konstruktivní řešení rozlišeno není, může to být tedy i panelový dům.

Rekreační objekt: tímto rozumíme stavbu určenou k rekreačním účelům. Může jít jak o objekt individuální rekreace (vlastní chatu nebo chalupu), tak o hromadná zařízení v podobě hotelu nebo penzionu, která účastníkům poskytují služby.

Stavba pro rodinnou rekreaci: jedná se o stavbu, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Objekt pro ubytování: stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií.

Byt: definici bytu je věnována část v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. Dle § 2236 je byt definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou využívány pro bydlení a zároveň jsou součástí domu a tvoří tak obytný prostor. Byt může být pronajímán nebo využíván k bydlení v rámci vlastních potřeb. Stavební úřad rozhodne, zda se jedná o prostor k bydlení. Byt vzniká tehdy, když je od ostatní části domu oddělen obvodovými stěnami a uzavřen střešní konstrukcí.

Mezonetový byt: (z francouzského maisonette – domeček) je velký vícepodlažní byt umístěný v bytovém domě.

Bytová jednotka: v bytové jednotce je zahrnut byt, který je oddělen od ostatní části domu. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.



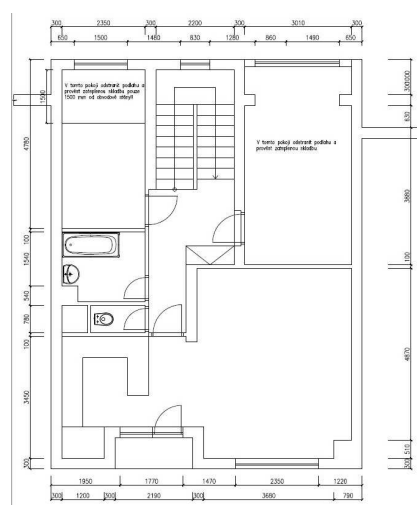
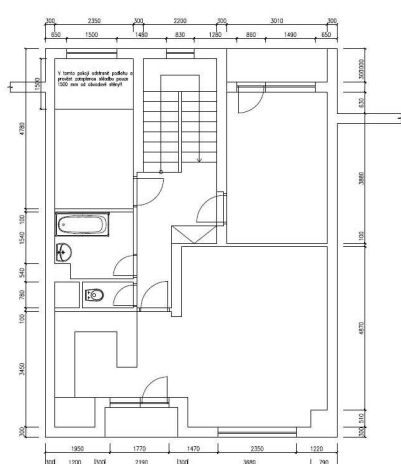
Nejčastější vady u projektové dokumentace: rozmístění místností v půdorysu neodpovídá skutečnosti, neodpovídá rozmístění nosných konstrukcí, neodpovídají skladby uvedené v PD, neodpovídá např. otevírání či poloha dveří a oken apod.

Co dělat, když při prohlídce zjistíte, že PD není k dispozici, či PD neodpovídá skutečnosti?

Předně je třeba si uvědomit, že při prodeji nemovitosti je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. - zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), povinnost předat dokumentaci a to i případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu. Zde je vlastník stavby **povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby**.

Pokud je v rámci prohlídky identifikována nesrovnalost, doporučujeme pozvat specialistu – inspektora, který dostupné podklady podrobně projde a případně provede jejich aktualizaci, či vypracuje novou projektovou dokumentaci zachycující aktuální stav.

Příklad: Poznáme, které plány níže odpovídají skutečnému stavu a které byly ty původní?





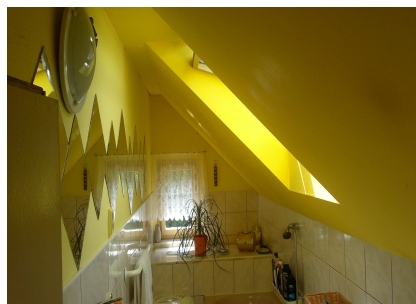
Bezpečný sklon skládané střešní krytiny (BSK): sklon střešní plochy, při kterém je skládaná krytina v charakteristickém výseku střešní plochy bez prostupů a napojení v běžných podmínkách těsná proti volně dopadajícímu dešti a volně stékající vodě. Pro vybrané druhy skládaných střešních krytin byl BSK stanoven na základě dlouhodobých zkušeností z praxe.

Doplňková hydroizolační vrstva: hydroizolační vrstva, která zachycuje a odvádí vodu a polétavý sníh za určitých podmínek proniklé z výše položené skládané hydroizolační vrstvy.

Tepelněizolační vrstva: vrstva/vrstvy podílející se na požadované úrovni tepelné ochrany budovy.

Podkrovní vestavby a jejich nejčastější vady

Nesplněné požadavky na parametry obytného prostoru - nedostatečná světlá výška místnosti. Zobytnění půdních prostor, které pro to nemají dostatečné prostorové parametry. Požadavek na světlou výšku místnosti je stanoven vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.



Nejčastější příčina tepelněvlhkostních poruch je absence vzájemného provázání tepelné izolace střechy a zateplení fasády v úrovni pozednice, sesednutí tepelné izolace v šikminách, případně poškození tepelné izolace – kuny, provoz v prostoru půdy (pohyb osob mimo lávky apod.).





Náklady na sanaci nefunkční (případně chybějící) hydroizolační ochrany podkrovní vestavby

Sanaci zmíněných nedostatků šikmých střech, respektive vad vestaveb podkroví, lze rozdělit na dva zásadní okruhy a to na sanaci ze strany interiéru a ze strany exteriéru. Ze strany exteriéru je nutné provádět sanaci střešní krytiny, zajištění větrání střechy a provedení doplňkové hydroizolace. Ze strany interiéru je následně nutné provádět sanace vad týkajících se vzduchotěsnosti a tepelné izolace.

S ohledem na technologickou náročnost opravy je nutné počítat i s vedlejšími náklady, které zahrnují např. zajištění náhradního bydlení uživatelů domu, opravy navazujících konstrukcí (obklady, dlažby) a případně náklady na demontáže vestavěného nábytku.

Průměrná cena sanace nevhodně provedené skladby šikmé střechy pro obytné podkroví je v rozmezí cca 350.000 Kč - 850.000 Kč.

Realitní obchody a dodatečně zjištěné vady

Abychom si uvědomili, co přesně tu řešíme:

Ne vždy jsou vady prodávaných nemovitostí zjevné, ne vždy o nich sám prodávající ví. A i přes všemožné *ochranné a zaručené* formulace v kupních smlouvách typu "... *kupující nic nezatajil a prodávající se seznámil...*" se kupující mohou domáhat (a v drtivé většině případů úspěšně) náhrady z vadného plnění. Pojďme se tedy podívat na tři konkrétní případy z poslední doby a zkusme si odpovědět na otázku, **jak bychom my sami ochránili strany obchodu**, abychom uvedeným situacím předešli?

Objekt č. 1 – Rodinný dům, Plzeňský kraj

Realitní obchod a stav objektu pohledem prodávajícího:

Prodávající nemovitost prezentoval jako novostavbu rodinného domu, která respektuje nejnovější stavebnětechnické požadavky, především byl kladen důraz na minimalizaci spotřeby energie provedením řádného zateplení objektu. Rodinný domek je situován na okraj malebné vesnice a svým tvarem a funkční dispozicí plně zapadá do okolní přírody.

