

**1** Inspektoři nemovitostí: Ať už jste kupující, nebo prodávající, dokážou vám poradit a zjistit technický stav nemovitosti a odhalit její skryté i zjevné vady. Stav nemovitosti posuzují na základě zjevných projevů, technické dokumentace, praxe a měřicích zařízení. Inspektor nemovitostí Radim Mařík říká: „Dokonalá nemovitost prakticky neexistuje. Zásadních vad, kdy jde skutečně o zdraví, je pak z mé zkušenosti maximálně do deseti procent.“

**3** Co inspektoři kontrolují? Na začátku zjišťují inspekční firmy základní charakteristiku nemovitosti (rok výstavby, roky dodatečných rekonstrukcí, lokalitu atd.) a následně prověřují detailní vlastnosti, jako jsou například nosné konstrukce, ochranu domu proti vodě, případné úniky tepla, akustické problémy, stav vodovodů, kanalizaci, vytápění. Zkušenému inspektorovi by nemělo uniknout okolí nemovitosti jako vzdálenost od sousedních objektů, okolní terén, silnice nebo železniční trať v blízkosti. Posoudit by měl i geologické poměry, horninový typ podloží, radonové riziko atd.

**2** Jak to probíhá? Inspekční firmy nabízejí různé úrovně posouzení stavu nemovitosti. Nejjzákladnější je prohlídka nemovitosti s inspektorem přímo na místě, kde vás upozorní na možné poruchy a rizika. Pokud budete potřebovat podrobnější informace, inspektor vám vypracuje technický průkaz nemovitosti, ve kterém detailně popíše stavbu podle jednotlivých technických oblastí (např. statika, hydroizolace, úniky tepla, bezpečnost a požár). Nejobsáhlejší je pak technický průkaz s informacemi o doporučeném způsobu sanace včetně přibližného vyčíslení opravy.



LUKÁŠ MADĚRA  
ŘEDITEL PRODEJE  
A ZÁKAZNICKÉ PÉČE,  
SKANSKA REALITY

„Při převzetí bytu v novostavbě je nejdůležitější důkladná kontrola mechanického poškození nového bytu. Jedná se například o poškrábané dveře, okna, podlahy, případně chybějící komponenty jako termostatické hlavice na topení, kukátko vstupních dveří nebo požární hasič na stropě. Při posuzování jednotlivých vad a nedodělků se postupuje s ohledem na platné normové předpisy.“

# prověřte si nemovitost

KUPUJETE BYT NEBO DŮM? DOBRĚ SI ZJISTĚTE, ZDA JE V POŘÁDKU. SKRYTÉ VADY SE MŮŽOU STÁT VAŠÍM ZLÝM SNEM, KTERÝ SE NAVÍC VELMI PRODRAŽÍ.

PŘIPRAVILA KATEŘINA ČÍZKOVÁ



RADIM MAŘÍK  
VEDOUČÍ INSPEKCE  
NEMOVITOSTÍ, NEMOPAS

„Doporučuji vybírat na inspekci nemovitosti firmu, která je členem Asociace inspektorů nemovitostí (AIN). Její členové jsou totiž školeni a zkoušeni a AIN za ně nese odbornou zodpovědnost. Také bych doporučil z praktických důvodů vybírat inspektora z AIN dle regionu. Při delších dojezdových vzdálenostech si firmy účtují cestovné.“

**4** Co si připravit? Jako kupující si vyžádejte, jako prodávající si nachystejte technické zprávy o minulosti nemovitosti: projektová dokumentace, průkaz energetické náročnosti budovy, zprávy o revizi plynového zařízení, elektroinstalace, hromosvodu, plynovodu, spalinových cest, kotle na tuhá paliva, požární bezpečnost atd.

**6** Jak reklamovat nemovitost? Dle občanského zákoníku nese prodávající pět let odpovědnost za skryté vady nemovitosti. Kupující může na základě skrytých vad dle nového občanského zákoníku chtít odstoupit od smlouvy či zpětně snížit kupní cenu. „Pokud prodávající nekoná nebo vadu odmítá, doporučuji nechat posoudit situaci třetím subjektem – nejlépe posudkem soudního znalce. Pokud ani potom prodávající nekoná, tak doporučuji kvůli riziku promlčení nejspíše do tří let zažalovat prodávajícího,“ radí Lukáš Maděra ze Skanska Reality.

**5** Kolik to stojí? Cena se liší podle formy výstupu a typu či velikosti nemovitosti. Prohlídka bytu s inspektorem vás vyjde do 5000 Kč. Nejdražší bude technický průkaz s návrhem sanací a vyčíslením nákladů na sanace na rodinném domě, které se podle plochy nemovitosti pohybuje kolem 20 000 Kč, ale vždy záleží na dohodě s inspektorem. „Ceny se v jednotlivých regionech skoro neliší. V základních věcech vám regionální inspektor poradí také po telefonu,“ vysvětluje Radim Mařík.