



Gaudens

EBOOK

**JAK NA
PRÁVNÍ A FAKTICKÉ
VADY NEMOVITOSTÍ
V REALITNÍ PRAXI**





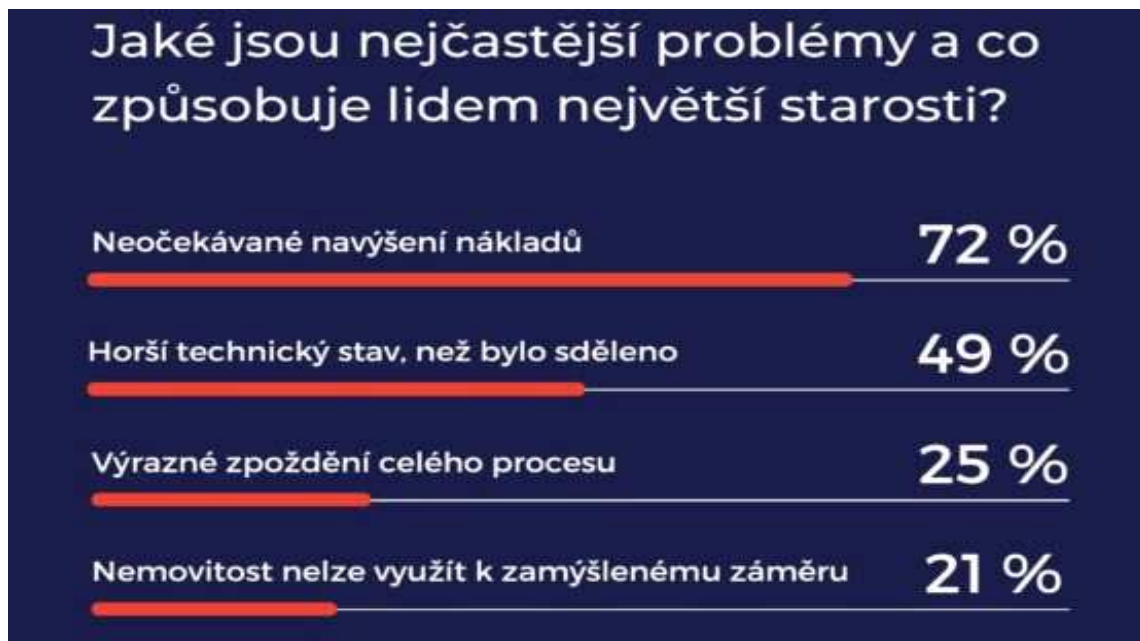
eBook JAK NA PRÁVNÍ A FAKTICKÉ VADY NEMOVITOSTÍ v realitní praxi

- Úvod, faktické a právní vady (str. 4)
- **Vady a omezení seznatelné z veřejných seznamů** (str. 5)
- **Katastr nemovitostí** - ukázka méně typických nemovitostí a jejich zápisu (str. 6)
- **RÚIAN** (str. 12)
- Co vše se můžeme dozvědět o stavebním objektu (str. 13)
- Cenové údaje získané z KN a sbírky listin (str. 14)
- Veřejný registr půdy (str. 16)
- Obchodní rejstřík (str. 17)
- Rodinná domácnost a manželský majetkový režim (str. 18)
- Portál občana (str. 20)
- Územně plánovací dokumentace, územní plán, regulativy, územně analytické podklady (str. 21)
- **Závady a omezení na převáděných nemovitostech** (str. 25)
- Právní stav a seznatelné vady přímo zapsané a nezapsané ve veřejném seznamu či veřejném rejstříku (str. 26)
- Důležité závazky, nájmy a pachtý (str. 28)
- **Vady nemovitostí a odpovědnost prodávajícího** (str. 29)
- Nároky z odpovědnosti, odpovědnost/záruka, právní vady (str. 30)
- **Vady nemovitostí a odpovědnost zprostředkovatele** (str. 31)
- **Orientace v projektové dokumentaci** (str. 32)
- Nejčastější vady u projektové dokumentace (str. 34)
- **Stavba a její doklady** (str. 35)
- **Stavba jinak ve skutečnosti a jinak v KN** (str. 37)
- **Stavební pojmy** a inzerce prodáváných nemovitostí (str. 46)



Každý zná přísloví: *Důvěřuj, ale prověřuj*, ale jeho naplňování v praxi dost pokulhává. Realitní statistika je v tomto případě nekompromisní a uvádí, že **každý čtvrtý** (sic! 25%) kupující spoléhá jen na vlastní oči a někdy ujištění realitního zprostředkovatele, že vše určitě bude v pořádku, a stav kupované nemovitosti si vůbec neprověřuje!

A co se děje následně u této „celé“ čtvrtiny:



Na úvod ve stručnosti **obvyklé rozdělení vad nemovitostí**:

- Faktické x Právní
(*de facto x de iure*)
- Viditelné x Skryté
(*musel bych být slepý x musel bych být bystrozraký*)

Faktické vady:

- rozpor s bezvadným/řádným stavem spočívá v měřitelných fyzikálních a/nebo chemických vlastnostech věci (objem, hmotnost, barva aj.) vyjadřujících určitou kvalitu a/nebo vlastnost dané nemovitosti
- bývají odstranitelné opravou (zatékání střechou, vzlínání vlhkosti ze sklepa, praskliny zdí, netěsná okna, problémy s rozvody vody/odpadu, el. energie apod.)

Řešení:

- Opravit, vyměnit/dodat, slevit.
Zjištěnou vadu prodávající opraví, vadnou část vymění či dodá chybějící část věci a/nebo poskytne kupujícímu přiměřenou slevu (finanční kompenzace vady).



Právní vady:

- rozpor s bezvadným/neomezeným stavem spočívá v rozsahu a míře práv a povinností vztahujících se k věci tím, že je zatížena právem třetí osoby; *na* věci lpí právo třetí osoby, ačkoliv to takto být nemělo, resp. mezi stranami převodní smlouvy domluveno
- i tady lze využít možnost jejich odstranění, např. vyčpělé zástavní právo nechat vymazat, zatěžující věcné břemeno, po dohodě s oprávněním, zrušit apod. a/nebo neodstraňovat a poskytnou přiměřenou kompenzaci kupujícímu

Řešení:

- Odstranit, zhojit, slevit.

Např. věcné břemeno chůze pro sousední pozemek:

- je promlčené, jen se musí vymazat z KN,
- dohoda (úplatná/bezúplatná) se sousedem na jeho zrušení,
- ponechání, ale sleva pro kupujícího.

I) VADY A OMEZENÍ SEZNATELNÉ Z VEŘEJNÝCH SEZNAMŮ

Pozor na tyto §§ občanského zákoníku (zák.č. 89/2012 Sb.):

§ 1107 ObčZ „seznamové závady“

(1) Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.

§ 4 ObčZ „průměrný rozum a opatrnost“

(1) Má se za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat.

(2) Činí-li právní řád určitý následek závislým na něčí vědomosti, má se na mysl vědomost, jakou si důvodně osvojí osoba případu znalá při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé. To platí obdobně, pokud právní řád spojuje určitý následek s existencí pochybnosti.

§ 5 ObčZ „odborník a jeho odpovědnost“

(1) Kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.

Na to navazují:

- §2950 ObčZ Škoda způsobená informací nebo radou,
- §2953 ObčZ Snížení náhrady (soudní moderace).