

Rodinný dům bez základů. I to se prodává

Jindřich Ginter

Nový rodinný dům za deset milionů bez základů, plesnivý byt slepený ze zbytků z okolní výstavby a někdy i zoufalý majitel, který se snaží nemovitost

Na zdech plísňě zakryté malbou, v koupelně rozpěrná tyč, aby se nezhroutily obklady

Michal Flachs,
Zdravá nemovitost

prodat někomu dalšímu. I takové pasti z první či už z druhé ruky číhají na kupující.

Objevují je technici spotřebitelského projektu Zdravá nemovitost, který spolupracuje se znaleckým ústavem, a Právu od-

halují svá zjištění. Zatím v anonymizované formě. S majiteli objektů, většinou filuty, kteří o skrytých vadách moc dobře vědí, totiž vedou tvrdá a zdlouhavá jednání.

Mňamku posílá dál

Snaží se z prodávající strany vymoci zpět alespoň nějakou slevu na nejnnutnější opravy pro lidi, kteří nemovitosti v dobré víře koupili s tím, že třeba i budou mít nějaké mouchy. Ale že chybějí základy nebo že jde vlastně o skládku zbylých materiálů slepených v byt? Tak o tom řeč opravdu nemůže být.

Jsmě v jedné obci na Praze-východ. Velký rodinný dům za deset milionů korun, 5+1. Vypadá opravdu pěkně. Kupující si ale pro jistotu v rámci prevence objednal stavebního technika.

Rodinný dům bez základů...

Přichází s šokujícím verdiktem: novostavba nemá základy. „Základové betonové pasy nebyly vzájemně provázány, takže v podstatě se z nich stala jen do země prodloužená zeď, ale neplní funkci základu,“ říká technik Zdravé nemovitosti Jiří Čížek.

Prodávající vyhrožuje, že na Zdravou nemovitost podá trestní oznámení za to, že mu zhatila prodej. Ve vzteku na sebe ještě prozrazuje, že takto už postavil a prodal několik domů na kšeft.

Na svém dalším výjezdu do nového činžovního domu v Opavě od developera zase zjistil, že stavba nemá vůbec věnce, které svazují zdi v horní části a na nichž by měla lidově řečeno bezpečně sedět střecha.

Mňamka, tak ve Zdravé nemovitosti mluví o zánovním bytě v Horních Počernicích, a to od poměrně známého developera. „Byt je smontovaný ze zbytků ze staveb daného developera. Každé okno jiný typ. Nosné kon-

strukce z různých typů panelů. Stál čtyři milióny. V bytě jsou plísňe,“ říká Michal Flachs, zakladatel projektu Zdravá nemovitost spolupracujícího s technikou z Nemo Pas a se znaleckým ústavem Dek Projekt.

Neznají svá práva

V domě odpadávají celé plochy obkladů. V dalším bytě musela majitelka dát do rohu rozpěrnou tyč, aby se obklady nesesypaly úplně. V prověřovaném bytě technici zjistili, že majitel lhal na stěny savo, aby aspoň na chvíli schoval plísňe. Nepomohlo to. Celou stěnu pak nechal podle výpovědi sousedů otlouct a pak ji nahodil znovu.

„Byt koupil od developera, nebyl u něho úspěšný s reklamacemi. A tak jednotku přes největší světovou síť realitiek prodával dále,“ říká Flachs.

Občanský zákoník dal kupujícím možnost až pět let od koupě vymáhat kompenzace za skryté vady, s nimiž nebyli prodávající-

cím předem seznámeni, a to i u starších nemovitostí.

„Závažné utajované stavy jsou důvodem pro odstoupení od kupní smlouvy a nárokování vrácení celé kupní ceny,“ vysvětluje Flachs. Jenže řada kupujících o svých právech ani neví nebo se nechá odbýt tvrzením prodávajících, že o vadách nevěděli.

Omyl, o svá práva je třeba se poprat a dobrat se aspoň kompromisů, lépe však na skryté závady přijít ještě před koupí nemovitosti nebo aspoň před podpisem protokolu. Jenže na některé lze přijít, až když člověk v bytě skutečně bydlí.

Mnozí prodávající ale volí zdržovací taktiku, nekomunikují, mění advokáty, aby se jednání musela opakovat od začátku.

„V případě, kdy se protistrana prokazatelně účelově vyhýbá jednání, podáváme k soudu návrh na předběžné opatření na zablokování jejího majetku,“ uvedl Flachs. Proč to vše začal dělat? Sám si v minulosti naběhl.