



Zjištění, že nedostali pravdivé informace, je jedním z důvodů, proč lidé nakonec negativně hodnotí práci realitních kancelářů. Ty se přitom na trhu s nemovitostmi podílejí na více než polovině prodejů.

Kamenem úrazu bývají především informace o skutečném technickém stavu. Nepříjemné je, jestliže vady objevíme až po nastěhování nebo když nastane topná sezona. Pokud máte podezření, že některá realitní kancelář tuto stránku podceňuje, je dobré mít nezávislého odborníka, případně se můžete obrátit na společnost, která se právě takovému průzkumu věnuje. Jednou z nich je například Zdravá nemovitost, která zajišťuje prověření a reklamaci vadných nemovitostí stejně jako jejich bezpečný nákup a prodej.

#### — Neřešit nic pod tlakem

Určitým znamením, abychom zbystřili pozornost, může být chování realitních makléřů – neschopnost zodpovědět některé otázky, pocit, že jim jde pouze o vlastní zisk a nemovitost chtějí prodat za každou cenu... Jejich nadřazení na

ně mnohdy vyvíjejí tlak kvůli rychlému uzavření obchodu z důvodu údajných dalších vážných zájemců. Důležité je zvolit si renomovanou realitní kancelář, a nenaletět na rádobý výhodné nabídky. Makléř by měl klienta v ideálním případě upozornit, aby si k nákupu i prodeji nemovitosti přizval technického inspektora a nechal si zpracovat technický průkaz nemovitosti, který odborně popíše její skutečný stav. Některé budoucí problémy kupujících vyplývají z potřeby rychle koupit, a vyřešit tak určitou situaci. I když k tomu dojde, měli byste vždy trvat na obdržení přesných a odborných informací o technickém stavu nemovitosti a nepodléhat okolnostem. V západních zemích je technická inspekce naprosto běžnou součástí prodeje nemovitostí a například v USA figuruje ve více než devadesáti procentech prodejů. U nás se jí zatím využívá pouze ojedinele.

**Michal Flachs,**  
Zdravá nemovitost

### Rada odborníka

#### Jak lze reklamovat vady nemovitosti?

Ze zákona jsou možné tři způsoby. Nejčastěji lidé využívají takzvanou dodatečnou slevu z kupní ceny. Její výše vždy závisí na závažnosti zjištěných vad a předpokládaných nákladech na jejich opravu. V průměru se podle naší zkušenosti jedná zhruba o 10 až 20 procent z kupní ceny. Další možností je zajištění opravy a odstranění závad na náklady prodávajícího nebo odstoupení od kupní smlouvy a vrácení peněz. Poslední typ reklamace je ale možný pouze v závažných případech, kdy jsou objevené vady takového charakteru, že pokud by o nich kupující věděl předem, změnilo by to jeho rozhodnutí o nákupu nemovitosti.

#### — Dodatečná obrana

V případě, že jste již zakoupili nemovitost s vadami, o nichž jste nebyli předem informováni, máte právo je reklamovat, a to díky novému občanskému zákoníku až do pěti let ode dne podepsání kupní smlouvy. Formulace typu „... nemovitost se kupujícím přenechává, jak stojí a leží“ nebo „... kupující nabývá nemovitost ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu kupní smlouvy“, které se častokrát nacházejí právě ve smlouvách zpracovaných realitními kancelářemi, přitom až na výjimečné případy nezbavují prodávajícího odpovědnosti za zamlčené vady.