

Rozpadá se vám byt? Máte pět let na reklamaci chyb

JIŘÍ JANDA

Nový byt nebo rodinný dům nekupujeme každý den. Z nedostatku zkušenosti se snadno dopustíme chyb, na které doplácíme. Je vhodné nechat si zkontrolovat technický stav od odborníka. Prodávající se často snaží skutečný stav domu zamlčet.

Například šedesátník Tomáš zaplatil přes tři miliony korun za dřevostavbu se zahradou a bazénem. Vyučení zedník se domníval, že se obejde bez profesionálů. Našel pár drobných vad. Po čtvrtroce ho přepadly obavy a nechal si dům zkontrolovat od specializované firmy. Ta zjistila, že má poničenou statiku a stavbu drží pohromadě jen cihlový komín. Majiteli vyjednala odstoupení od smlouvy a vrácení plné částky.

Lidé často nevědí, že na základě občanského zákoníku platného od roku 2014 mají nárok na reklamování skrytých vad po dobu pěti let od nabytí nemovitosti. Podle spotřebitelské organizace dTest se na odborníky kvůli pomoci s reklamací nemovitých věcí obrací jen výjimečně. Při reklamování by přitom mohli ušetřit statisíce.

Podle dTestu si noví vlastníci stěžují třeba na vlhkost zdí, která se objevila až řadu měsíců po koupi. Jiní zjistili až s příchodem zimy, že nefunguje radiátor. Lidé by se měli o svá práva přihlásit co nejdříve.

„I v tomto případě platí, že reklamace včetně od-

Na co si dát pozor



FOTO: SHUTTERSTOCK

S čím bývají po koupi nemovitosti největší potíže (v procentech)

Zařízení (nefunkční, chybějící, poškozené)	17
Elektřina (rozvody, jističe, zapojení)	15
Voda (rozvody, odpady)	13
Zdi (špatný stav, praskliny, vady, nerovnosti)	13
Celkový technický stav	12
Vlhkost a plíseň	12
Sousedé	12
Hluk	7
Podlahy (zničené, staré, nerovné)	7
Bývalý majitel	7

Největší investice do neplánovaných oprav u rodinných domů (v procentech)

Topení (kotel, bojler, komín)	24
Voda (rozvody, odpady)	20
Elektřina (rozvody, jističe, zapojení)	20
Sanita (rekonstrukce koupelny)	12
Zdi (špatný stav, praskliny, vady, nerovnosti)	10
Okna	10
Kuchyně	5
Podlahy	5

ZDROJ: PRŮZKUM AGENTURY RESPONSE NOW PRO SPOLEČNOST ZDRAVÁ NEMOVITOST

stranění vady musí být vyřízena ve lhůtě 30 dní od jejího uplatnění," řekl Deníku právní expert dTestu Lukáš Zelený. Pokud ji prodávající zamítne, musí rozhodnutí zdůvodnit. Jestliže spotřebitel nesouhlasí, doporučuje Zelený obrátit se na Českou obchodní inspekci či na soud. Tam je na prodávajícím, aby prokázal, že reklamovaná věc v okamžiku prodeje nebyla vadná.

Podle průzkumu uspořádaného v září společností Response Now na vzorku dvou stovek lidí, kteří zakoupili byt či rodinný dům po 1. lednu 2014, o možnosti reklamovat závady na nemovitosti do pěti let nevědí dvě třetiny lidí. Správný postup reklamování zná pouze šest procent kupců.

Respondenti si stěžovali na nedostatky v zařízení bytů, v rozvodech elektřiny i vody a špatný stav zdí. Někteří „pili krev“ noví sousedí, výjimečně dokonce i prodávající, od nichž si dům pořídili. Dojem, že zakoupili nemovitost bez vad, přitom zpočátku mělo téměř 60 procent respondentů.

„Když lidé objeví závadu u bot či telefonu, neváhají s reklamací ani vteřinu. Pokud objeví vady nemovitosti, obvykle se je neodvažují reklamovat, přestože na to mají zákonný nárok," dodal Michal Flaks ze společnosti Zdravá nemovitost, která se prověřováním domů a bytů zabývá. Lidé podle něj u běžných vad mohou na odškodnění obvykle vymoci deset až dvacet procent kupní ceny.