

Trh s byty nahrává šmejdům

Zájemci kupují zbrkle, což makléři zneužívají

Lada Režňáková
redaktorka iDNES.cz



Jana Ž. si za tři miliony korun koupila dům, který vážně ohrozil její zdraví a zdraví jejího nenarozeného dítěte. Ve zdech totiž byla plíseň, o které jí nikdo neřekl. Paní Jana je na plíseň těžce alergická a ve druhém trimestru skončila na operačním sále.

Také Matěj Štěpnička koupil pro svoji rodinu dům. Stál téměř tři miliony a měla to být novostavba. Po několika měsících bydlení však rodina začala mít potíže s dýcháním. Odborné posouzení posléze ukázalo, že „novostavba“ vůbec neodpovídá současným předpisům a ve stěnách je azbest.

A Alena Komárková si přes realitku koupila domek za milion a půl. Později se přišlo na to, že dům nemá základy, je z nepalenyých cihel a majitelka ho může jediné nechat strhnout.

Příběhy, jako jsou tyto tři, přináší současná situace na realitním trhu. Zájemci o domy či byty jsou pod obrovským tlakem. Hezkých nemovitostí za dobré peníze moc není. Zájem je obrovský. Lidé se proto o koupi nemovitosti, a tedy zpravidla o podstatné části svého celoživotního výdělku, rozhodnou za pouhých dvacet minut. Ukázal to průzkum společnosti Zdravá nemovitost, jedné z firem, které se odhalováním neseriózních realitních obchodů žijí.

“ Lidé často netuší, co si koupili a podepsali. “

“ O koupi nemovitosti se rozhodnou za pouhých dvacet minut. “

“ Za rok a půl její existence se na ni obrátilo téměř 600 lidí - a z toho se 150 případů nyní řeší mimosoudně a 100 u soudů. “

Realitní makléři používají nefér triky, jak prodejní cenu domu nebo bytu zvýšit a jak donutit zájemce k rychlému rozhodnutí. Například komparz - lidí, kteří se vydávají za další zájemce o nabízenou nemovitost.

Makléři také záměrně svolávají na prohlídku více skutečných zájemců v jeden termín, aby bylo jasné, že o nemovitost je velký zájem. Tím vytvoří tlak hned na několik potenciálních kupců najednou.

Špatnou podlahu makléři běžně nechávají zakrýt pěkným kobercem. A na zakrytí plísní používají prodávající speciální barvy, které tento závažný problém zamaskují až na několik měsíců.

Právě s tím se setkala ve své zakoupené nemovitosti Jana Ž. Skrytá plíseň ji zavedla až do nemocnice. V nosních dutinách jí našli polypy. Kromě plísně jí pak odborníci pod domem odhalili škodlivý radon.

Michal Flachs ze společnosti Zdravá nemovitost upozorňuje také na to, že kupci zbrkle v předávacím protokolu podepisují, že dostali veškeré dokumenty. Což často není pravda - zejména když si lidé jednotlivé dokumenty často pleťou.

„Často netuší, co si koupili, co podepsali,“ uvedl Flachs.

☛ Pokračování na str. 4

Summit Kim, Trump a rakety



„Skvělé!“ Na svém druhém summitu se včera ve vietnamské Hanoji sešli americký prezident Donald Trump a severokorejský vůdce Kim Jong-un. Trump označil jednání o jaderném odzbrojení Severní Koreje za „skvělé“.

Foto: Reuters

→ Čtěte na str. 8

Na trhu s byty řadí šmejdi

● Pokračování ze str. 1

V případě, že člověk na koupené nemovitosti najde vady, má ze zákona nárok na reklamaci, a to až do pěti let poté, kdy ji koupil. Protistraně je nutné vady oznámit hned, jakmile je objeví. A současně je podle právníčky Lady Petrikové dobré navrhnout řešení situace; například požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny nebo odstoupit od smlouvy a žádat vrácení peněz. Ve druhém případě by měl vrátit nemovitost a peněz se domáhat soudně. Hrozí mu tak, že se ocitne v situaci, kdy nebude mít ani nemovitost, ani peníze.

Obě strany se mohou dohodnout také na nápravě mimosoudní cestou, ale taková řešení jsou podle Petrikové vzácná. „Pokud má kupující za to, že ho prodávající či makléř uvedli vědomě v omyl, lze uvažovat i o trestněprávním řešení,“ uvedla právníčka. Upozornila však, že je velmi obtížné prokázat úmysl spáchat takový trestný čin nebo podvod. U soudů skončí i případy paní Jany a Matěje Štěpničky. U něj bylo zjištěno, že obvodové stěny domu nebyly dostatečně zateplené a způsob výstavby stěn neodpovídá předpisům. Štěpnička nakonec musel část svého domu zbourat. Nyní jej staví znovu sám.

Plesnivý dům

Na první pohled rodinný domek bez vad. Nová majitelka Jana Z. však po několika měsících zjistila, že je napaden plesní (třeba v části krovu, na snímku vpravo). Makléřka ji na možné komplikace neupozornila. Jana Z. skončila v nemocnici. Kvůli skrytým vadám žádala, aby jí prodávající vrátil část peněz. Bezvysledně. Příklad zřejmě skončí u soudů. 2x foto Zdravane-movitost.cz



Na co si dát při koupi domu nebo bytu pozor:

- Všimněte si trhlin, zejména šikmých a svislých, jež jsou na obou stranách zdi. Mohl by být problém se statikou domu.
- Zkontrolujte omítku kolem oken, zda není vlhká či neprosvítá plíseň.
- Hleďte drobná poškození a „bobtnání“ na venkovních omítkách. Soustředte se na fasádu v úrovni soklů, které nejvíc trpí.
- Zaměřte se na rámy dveří a oken, nejsou-li posunuty, mírně zakřiveny. Výměna je drahá.
- Poklepejte na obklady a dlažbu, zdali drží. Varováním je dutý zvuk.

Co dělat, když se v domě objeví skryté vady:

Kupující musí oznámit vadu prodávajícímu bez zbytečného odkladu – a to do 5 let od koupi domu. Kupující má pak právo zvolit ze dvou variant: požadovat přiměřenou slevu z kupní ceny, nebo odstoupit od smlouvy a žádat peníze zpět. Ale pozor! Funguje to v rovině bud, anebo. Zákon nedovoluje zvolit si nejprve právo na přiměřenou slevu z ceny a v případě, že s tím nebude prodávající souhlasit, tak právo na odstoupení od kupní smlouvy.

Lidé při prohlídce domu nemají moc šanci zjistit závady – zejména ty skryté. Podle Zimy z Nemoinspektu člověk bez odborného vzdělání se maximálně může spolehnout na to, co je viditelné na první pohled. „Mohou to být například kachličky v koupelně nebo vlhkost kolem oken,“ uvedl.

Při prohlídce by lidem mohlo také napovědět poklepání na stěnu. Zatímco některé části stavby se mohou na první pohled jevit jako kvalitní cihlová zeď, při poklepání může člověk zjistit, že jde o jiný materiál. Právě to opomněla udělat Alena Komárková a během rekonstrukce zjistila, že dům je postavený z nepalovaných cihel a bez pevných základů.

Je dobré také prověřit stav nemovitosti na příslušném katastrálním úřadu a vyžádat si od prodávajícího kolaudační rozhodnutí, revizi elektroinstalace, plynovodu, případně kotle na tuhá paliva.

Zákon v současné době nevyžaduje, aby prodávající museli dělat technickou inspekci. A také realitní kanceláře ji dělají pouze v případě, že se s ní majitel souhlasí. „Je mu doporučena, nicméně je na vlastníku, zda je ochoten ji zaplatit,“ uvedl mluvčí RE/MAX Tomáš Hejda.

Automatický nárok na prohlídku nemovitosti odborníkem nemá ze zákona ani kupující. Záleží jen na něm, zda si něco takového dokáže u protistrany vyjednat. Cena se nejčastěji pohybuje od tří do patnácti tisíc.

Jistotu nemáte nikdy

Vždy však platí, že vína, tedy špatný úmysl, se prokazuje obtížně. Jistou výhodou by snad mohli mít lidé, kteří kupují nemovitost na hypotéku, v takovém případě totiž vstupuje do hry odhadce nemovitosti, který pracuje pro banku. „Bylo by zvláštní, kdyby odhadce pracující pro banku při zpracování svého posudku, který je podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru, neodhalil skryté vady nebo závady,“ uvedla mluvčí ministerstva pro místní rozvoj Veronika Vároši.

Jenže právě takový odhadce posuzoval i stavbu Aleny Komárkové, zmíněné v úvodu textu. A v ocenění uvedl, že základy domu jsou „pravděpodobně kamenné, cihelné, betonové. Zdivo o tloušťce min. 45 cm. ve zdivu jsou zjevně menší, zřejmě stabilizované praskliny“. Ke zcela opačným závěrům však došel statik, který posuzoval nemovitost na žádost Aleny. Jeho závěr je, že dům žádné základy nemá, a zdivo domu označil rovnou jako „stavební zmetek“.

