

Hezký dům na prodej? Často jen drahá kamufláž

Jindřich Ginter

Mnoho bytů a domů na prodej, nabízených v pěkných a poutavých realitních inzerátech, ve skutečnosti skrývá často fatální skryté vady. Kamufláž. Hezké jen naoko, do doby, než zde začne kupující bydlet, než zatopí. Pak kostlivci k úleku nových obyvatel vylézají nemilosrdně ven.

O menších vadách nemusí prodávající ani vědět, jenže řada případů ukazuje na záměr levně koupit, draho prodat, druhé do-

Ruinu z vepřovic olepil polystyrénem a omítl. Kupující žijí v plísni

Michal Flachs,
Zdravá nemovitost

běhnout. Spekulant koupí za pár šupů ruinu, olepí ji, a co může, zatře. Jenže občanský zákoník přece jen dal kupujícím více šancí vymáhat slevu na opravu. „Řešíme rodinný domek na Znojemsku, kde se objevily pár



Foto: Zdravá nemovitost

měsíců po nastěhování od koupě plísně. Něco takového jsme nezažili. Je to zamaskovaná ruina z vepřovic. Realitní makléř ji koupil sám na sebe, olepil polystyrénem, nechal nahodit a prodával jako kvalitní dům po rekonstrukci,“ vypráví Michal Flachs z nového spotřebitelského projektu Zdravá nemovitost.

Ví, o čem mluví. Pátrání v ob-

jektech a posudky totiž pro projekt zajišťují stavební technici zavedené společnosti Nemo Pas, která působí pod znaleckým ústavem Dek Projekt. Jsou něco jako lovci duchů. Lidé se zamílují do nemovitosti při první prohlídce, realitka na ně hraje divadlo, jak za dveřmi už stojí další koupěchtiví zájemci.

(Pokračování na str. 4)

Manželé na Liberecku koupili „nový“ dům. Vyhádali na prodávajícím zpět 400 tisíc.

Hezký dům na prodej? Často jen drahá kamufláž

(Pokračování ze str. 1)

Tak se stane, že do koupě bytu či domku jdou po půlhodinové prohlídce. Nastěhují se a pak začne peklo a volají techniky s razítkem znaleckého ústavu, aby mohli vyrazit do právní bitvy.

Pět let na reklamaci

„Koupí automobilu lidé často věnují mnohonásobně více času a pozornosti než pořízení nemovitosti, bytí hodnota bývá nerosrovnatelná. Je to psychologická věc. Jenže pak přijde šok a ptají se, jak vymocí z prodávajících alespoň něco zpět na nejnütnější sanace,“ shrnuje Flachs.

„Od roku 2014 platí nový občanský zákoník. Z něho vyplývá, že prodávající i u starších nemovitostí odpovídá za skryté

vady, o nichž neřekne kupujícím, a to pět let od koupě. Předtím to bylo jen půl roku,“ vysvětluje advokát Ondřej Kůrka.

Ne každá vada se ale považuje za skrytou a může být nárokována. Jde zkrátka o to, aby kupující věděl, na čem je. Takže když ho prodávající seznámí se všemi potížemi nemovitostí předem, je vše v pořádku. Posudky a vyjednávání či soud o slevách z kupní ceny nastupují ve chvíli, kdy je byt či dům plný ovezlíček zatížených štetkou.

„A to je přesně domek na Znojemsku. Nejlevnější podlahy, co vůbec existuje, nemá žádné izolace, praská štitová stěna. Krásný obal a překvapko uvnitř. Otvor pro okna byl moc velký,

tak ho prodávající nedozdí, ale jen dolepil polystyrénem,“ popisuje v úžasu Flachs.

Trochu lepidla a milión je doma

Starší manželé domek přišel celkově na 1,7 miliónu korun. „Vypadá to na kompenzaci až 600 tisíc. Prodávající je realitní makléř, patřilo to jeho rodičům, naházeli na to jen levný kabát. Rekonstrukce naoko ho mohla vyjít zhruba na půl miliónu korun, a tak má milión doma. Už zde přitom začínají plísně,“ popisuje Flachs.

Za tři měsíce ostrého provozu řeší projekt Zdravá nemovitost desítky obdobných případů. Na místo vždy přijede technik Ne-

mo Pasu, na nemovitosti stráví i dva pracovní dny, prochází ji s kamerami, měřidly a postupuje podle předem jasného technického manuálu, v němž popisuje rizika, vyhodnocuje, co je a co není skrytá vada, a vyčísluje náklady na nápravu.

Celý spis jde poté ještě na revizi do znaleckého ústavu. S tím pak jde právník projektu za prodávajícími nejprve s návrhem na mimosoudní vyrovnání.

Projekt má už za sebou několik úspěšných kompenzací. „Protistrany se nejprve odmítají o jakékoliv částce bavit, jenže pak vidí, že si nevymýšlíme, že máme argumenty doložené a že bychom u soudu nejspíše uspěli,“ říká Flachs.

A tak mladí manželé ze Zátíší

u Liberce vymohli od prodávajícího zpátky 400 tisíc korun na opravu, protože se prokázalo, že věnec nového rodinného domu není ukotven, štitová stěna praská, pod vstupní dveře se dostane snh a voda, neboť je pod prahem tak velká díra.

Zatloukal hřebík, obnažila se hníloba

Dalším případem s kompromisním koncem je příběh roubenky v Chotěšicích za Kolínem. Měla být po rekonstrukci. Kupující ale po nastěhování zatloukal obraz a spadla celá omítka. Pod tím se obnažilo, že stěna chalupy je shnilá. „Dali za to přes milión. Koupili to letos přes největší a neznámější svě-

tovou realitní síť. V šoku nás volali,“ vzpomíná Flachs.

Závěr technika: zbourat část chalupy. „Stěna z polystyrénu zakrývala prohnilé nosné dřevěné konstrukce. Statik zakázal dovnitř chodit,“ popisuje technik projektu Jiří Čížek.

Prodávající byl podle Flachse na infarkt, protože se na kamufláž přišlo tak rychle. Nakonec se strany dohodly na kompenzaci 180 tisíc korun.

„Lidé nikdy nedostanou úplně všechno, co se spočítá jako jejich nárok a výdaje. Zákon myslí na obě strany, na prodávající a kupující. Výhoda je, že svou velkou cenu má i pozemek. Kompenzace zde pokryje alespoň část nečekaných výdajů,“ uzavřel Flachs.